

FACULTÉ DE DROIT DE PARIS

DE LA
FOLLE ENCHÈRE

THÈSE POUR LE DOCTORAT

SOUTENUE LE 17 DÉCEMBRE 1900, A 1 HEURE

Par GASTON MAURICE

Avocat à la Cour d'appel

Président..... M. GÉRARDIN, professeur.
Suffragants... { M. CHAVEGRIN, professeur.
 { M. Ambroise COLIN, agrégé.

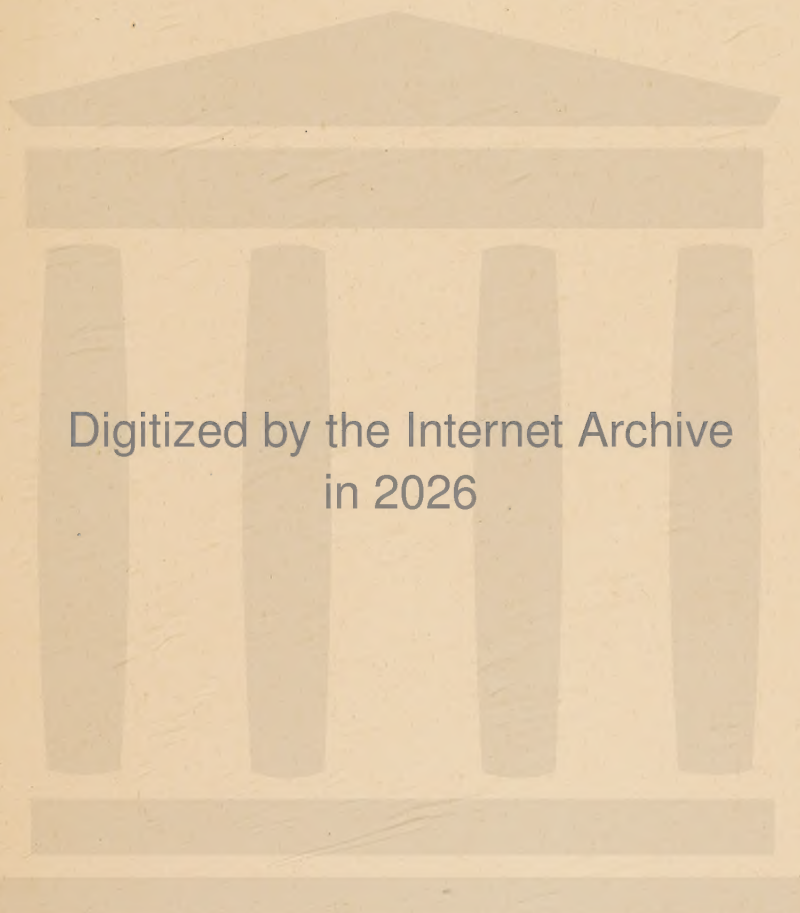


PARIS

A. PEDONE, ÉDITEUR

LIBRAIRE DE LA COUR D'APPEL ET DE L'ORDRE DES AVOCATS
13, RUE SOUFFLOT, 13

—
1900



Digitized by the Internet Archive
in 2026

DE LA FOLLE ENCHÈRE

La Faculté n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans les thèses; ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs.

FACULTÉ DE DROIT DE PARIS

DE LA
FOLLE ENCHÈRE

THÈSE POUR LE DOCTORAT

SOUTENUE LE 17 DÉCEMBRE 1900, A 1 HEURE



Par GASTON MAURICE
Avocat à la Cour d'appel

Président.. . . M. GÉRARDIN, professeur.
Suffragants... { M. CHAVEGRIN, professeur.
 { M. Ambroise COLIN, agrégé.



PARIS
A. PEDONE, ÉDITEUR
LIBRAIRE DE LA COUR D'APPEL ET DE L'ORDRE DES AVOCATS
13, RUE SOUFFLOT, 13

1900

A LA MÉMOIRE
DE MON PÈRE ET DE MA MÈRE

INTRODUCTION

Le jugement d'adjudication devrait, semble-t-il, être le dernier acte de cette longue et difficile procédure de la saisie immobilière ; il ne termine pas toujours cependant les angoisses des intéressés. Il peut arriver en effet qu'après une adjudication sur saisie, lorsque les créanciers croient avoir atteint le but de leurs efforts, la réalisation de leurs espérances, l'adjudicataire, volontairement ou non, ne leur livre pas le montant de l'immeuble. Ils voient alors leur gage compromis une fois de plus, des frais énormes consentis pour arriver à une vaine réalisation, et le saisi se trouve dépossédé sans être dégrevé de sa dette. Une situation aussi grave devait nécessairement attirer l'attention du législateur ; son devoir était de donner aux intéressés le moyen de sortir le mieux possible de cette impasse.

Une solution toute simple se présentait tout d'abord. Saisir à son tour cet acquéreur infidèle ; par son adhésion au cahier des charges, il devient débiteur personnel du poursuivant, et tous ses biens répondent de son obligation. (Art. 2092, C. Civ.).

Sous son énergie apparente, ce moyen de recours cache bien des désillusions ; sans parler des longueurs,

des formalités et des frais de cette seconde saisie, les poursuivants verront presque toujours leur gage amoindri. Ils viennent alors en effet en concours avec les autres créanciers de l'adjudicataire.

En tant que créanciers hypothécaires, les poursuivants pourraient se contenter de saisir à nouveau l'immeuble dont le prix n'a pas été payé, mais les frais des deux saisies seront toujours à leur charge, et diminueront d'autant le prix d'adjudication. L'annulation de la vente pour défaut de paiement du prix formait un second moyen pour tirer d'embarras les créanciers frustrés. L'annulation prononcée, l'immeuble était saisi à nouveau entre les mains de l'acquéreur infidèle, considéré alors comme tiers détenteur. Il est superflu de faire ressortir les inconvénients de cette procédure qui fait inutilement et sur de nouveaux frais recommencer les poursuites qui ont abouti à la première adjudication.

Le législateur voulut vaincre cette impasse difficile et particulièrement intéressante. Son but était de permettre aux créanciers d'aboutir à la réalisation définitive de leur gage, le plus rapidement et avec le moins de frais possible, sans sacrifier cependant les intérêts en cause. Il importait en effet de faire rendre à l'immeuble le maximum de sa valeur par une publicité suffisante, et par là même d'amoindrir les pertes d'un malheureux que les revers seuls, malgré ses efforts, ont peut-être réduit à la triste situation de saisi.

Au lieu de recommencer entièrement la procédure de

la saisie, on est arrivé à considérer comme définitives les formalités accomplies jusqu'à l'adjudication ; de nouvelles mesures de publicité seront seules nécessaires. Les créanciers pourront ainsi pallier la mauvaise foi de l'adjudicataire, assez fou pour porter les enchères sans avoir les moyens de réaliser son offre, d'où son nom de fol enchérisseur. Cette procédure simplifiée pour arriver à une seconde adjudication fut nommée folle enchère.

Nous n'avons pas l'intention de faire ici l'historique de cette procédure, nous essayerons seulement de passer rapidement en revue ses diverses phases jusqu'à la législation actuelle.

La folle enchère fut inconnue des Romains ; ils considéraient l'adjudicataire comme débiteur personnel des créanciers de l'ancien propriétaire. Ces derniers pouvaient à l'origine, s'il ne leur abandonnait pas ses biens, l'emmener en servitude privée. Plus tard, sous Justinien¹, ce mode d'exécution sur la personne du débiteur fut prohibé. Seul restait aux créanciers le droit de faire vendre les biens de l'acquéreur infidèle, considéré plutôt comme débiteur que comme acheteur.

Si l'on observe qu'alors toutes les ventes avaient lieu au comptant, et si l'on tient compte de la responsabilité des magistrats à cette époque, et des dispositions de la loi 6 *Dig. de rebus auctoritate judicis XLII, tit. 5* ; il est évident qu'il devait y avoir fort peu d'acquéreurs insolvable. Les Romains cependant inséraient

¹ L. 12. *Code de obligationibus et actionibus*, IV, 10.

dans leurs contrats une clause dont les résultats présentent une certaine analogie avec ceux de notre folle enchère.

Un fragment d'Ulpien¹ nous fait connaître cette clause fréquente dans la pratique, et au moyen de laquelle le vendeur stipulait de l'acheteur qui ne payait pas son prix, une certaine somme que ce dernier devait lui donner indépendamment de la restitution de l'immeuble. Le vendeur s'assurait ainsi au moyen de cette stipulation un prix minimum de son immeuble et échappait ainsi aux risques d'une seconde vente.

Cette clause n'a avec la folle enchère que deux points de ressemblance : son emploi dans les ventes immobilières, et la fixation définitive du prix de l'immeuble.

A tous les autres points de vue, elle diffère totalement de la folle enchère actuelle ; elle s'applique en effet aux ventes amiables, n'est écrite qu'au profit du vendeur seul, la folle enchère, nous le verrons, n'est admise que dans les ventes par autorité de justice ; le vendeur dans cette procédure disparaît devant l'intérêt des créanciers, enfin les poursuites sont toujours admises jusqu'au paiement intégral des bordereaux ; en droit romain, au contraire, la *lex commissoria* n'était pas applicable si le vendeur, après les délais pour le paiement, avait accepté un acompte.

La procédure de folle enchère n'est pas mentionnée dans les grandes coutumes, même dans leur dernière rédaction ; les Coutumes de Paris, d'Orléans, de Nor-

¹ L. 4, § 3, Dig., *De lege Commissoria*, XVIII, 3.

mandie et de Bretagne n'y font aucune allusion, et l'ordonnance de 1667 est muette à cet égard.

Cette procédure fut d'abord usitée par les coutumes du centre et du midi. Seules dans le nord les Coutumes d'Artois et de Flandre nous en parlent à leur rédaction². Par contre dans le centre presque toutes les coutumes mentionnent la folle enchère et renferment un article analogue à l'article 116 de la Coutume de la Marche : « *Qui n'entretient sa mise, paie sa folle enchère.* »

Quant au Parlement de Paris, il subit les influences environnantes, et la folle enchère avant l'ordonnance de 1667 était déjà connue, sinon réglementée. Enfin au début du xviii^e siècle, elle est pleinement en usage, et tous les auteurs en parlent comme d'une procédure courante.

A cette époque cependant la folle enchère n'était pas uniforme, la peine variait suivant les parlements.

A Paris le fol enchérisseur était comme de nos jours condamné à la réadjudication à ses risques et périls. A Toulouse, au contraire, il lui suffisait de payer la somme dont il avait surenchéri.

Les adjudications des forêts appartenant au domaine du roi étaient soumises à des règles spéciales : « Les adjudicataires des bois du roi pouvaient renoncer à leurs enchères, au greffe de la maîtrise, dans le lendemain midi du jour de l'adjudication, en le faisant signifier dans cet intervalle au précédent enchérisseur, au domicile par lui élu, et au receveur auxquels ils paie-

¹ Cf. Pinault des Jaunaux, *Coutume de Cambrai*, tit. 20, art. X.

ront comptant leurs folles enchères. » Ce droit de renoncer à l'adjudication en payant la folle enchère, n'appartenait pas seulement au dernier enchérisseur ; après le désistement de celui-ci, le précédent était subrogé dans ces droits, et ainsi de suite jusqu'au premier qui avait porté les enchères ¹.

Ce procédé usité dans la coutume de Toulouse et dans l'ordonnance de 1669 était le droit commun du centre de la France comme en font foi d'ailleurs la Coutume de Nevers, chapitre X, § 6, et celle d'Auvergne, chapitre XX, § 7. Ces dispositions, que nous venons de signaler, n'avaient lieu que dans les ventes volontaires. Toutes autres étaient les règles des ventes en justice ; dans ces sortes de ventes, le dernier enchérisseur devait, sous peine d'emprisonnement, consigner au greffe les deniers de son enchère « dedans huict jours après l'enchère faite et délivrance de décret, sinon que de l'adjudication il y eût appel » ².

Plus tard, la jurisprudence compléta cette procédure, ainsi que le prouve d'Héricourt. « Si l'adjudicataire manque à faire la consignation, dans le temps porté par les règlements, le poursuivant peut le faire contraindre par corps, et demander en même temps qu'il soit procédé à la réadjudication à la folle enchère de l'adjudicataire. Il donne une requête à cet effet, sur laquelle on ordonne que les partis en viendront à l'audience, et si le juge ne trouve pas à propos d'accorder

¹ Nouveau Denizart, *Folle enchère*, § 1.

² Duret, *Alliance des Coutumes*, § 149.

à l'adjudicataire quelque délai, qui doit être fort court, il ordonne qu'il sera procédé à la réadjudication du bien saisi à la folle enchère de l'adjudicataire ; et qu'à cet effet de nouvelles affiches seront publiées et apposées à la manière accoutumée. »¹ Cette procédure offrait, comme on le voit, les plus grands points de ressemblance avec notre folle enchère actuelle.

La loi de messidor, an III, rendit uniforme pour toute la France, la procédure de la saisie réelle ; son but était de développer le crédit territorial, et elle organisa les cédules hypothécaires ; elle réglemente la folle enchère dans ses art. 151 à 153. Il est à remarquer que cette loi, contrairement à l'ancienne jurisprudence, accordait au fol enchérisseur l'excédent de la revente au cas où celle-ci serait supérieure à la première.

La loi du 11 brumaire, an VII, abrogea celle de messidor. Un seul article, l'art. 24, s'occupait de la folle enchère. « Faute par l'adjudicataire de satisfaire aux conditions de l'adjudication, et de payer les créanciers aux termes et de la manière qu'ils y ont droit, il sera procédé contre lui à la revente et adjudication sur folle enchère en vertu de l'extrait du jugement d'ordre contenant la collocation utile du créancier. »

Le Code de 1806 remplaça à son tour la loi de brumaire sans entrer dans de minutieux détails ; il est moins concis que les lois précédentes en ce qui con-

¹ D'Héricourt, *De la vente des immeubles par décret*, t. I, p. 339.

cerne les causes de la folle enchère sa procédure et ses effets.

Nous sommes aujourd'hui, en ce qui concerne cette matière, sous l'empire de la loi du 2 juin 1841, dont les art. 733 à 741 ont remplacé les art. 737 à 745 de l'ancien Code. Cette loi, ainsi que nous le verrons d'ailleurs, puisqu'elle est la base de notre étude, a complété la législation ancienne, qui laissait dans le vague les règlements des nullités et des incidents qui peuvent se greffer sur cette procédure.

Sans parler de la loi de 1884 qui a réduit les frais pour les ventes de minime importance, et qui n'a pas trait à notre matière, bien des projets ont été déposés pour modifier cette procédure, et sauvegarder encore mieux les intérêts de ceux qui sont obligés d'y avoir recours. Mais quand aboutiront-ils ?

Il serait à souhaiter que nos législateurs se laissassent moins entraîner par les polémiques de parti, et employassent leur activité intellectuelle à mettre nos lois d'accord avec les intérêts sans cesse changeants des particuliers.

CHAPITRE PREMIER

DANS QUELS CAS Y A-T-IL LIEU A LA PROCÉDURE DE FOLLE ENCHÈRE ?

On peut définir la folle enchère, un mode particulier de résolution de contrat en matière de ventes judiciaires d'immeubles, créé au profit de toute partie intéressée contre l'adjudicataire qui est en faute de n'avoir pas exécuté les clauses de l'adjudication.

C'est une application aux ventes par expropriation forcée des art. 1184 et 1654 du Code civil. Le but de tout vendeur est de recueillir le montant de sa vente ; la loi l'a si bien compris qu'elle lui a donné tous les moyens possibles d'arriver à ce résultat.

D'après l'art. 1184, C. Civ., la condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques pour le cas où l'une des parties nie son engagement ; et l'art. 1654 du même code permet au vendeur d'obtenir la résolution de la vente si l'acheteur ne paie pas son prix.

Il était tout naturel qu'en matière de ventes judiciaires, alors que les parties sont liées indépendamment de leur volonté, la loi les protégeât autant et même plus que dans les contrats amiables ; aussi l'art. 733 du

Code de procédure civile leur donne-t-il un mode de résolution plus énergique encore.

On a rangé la procédure de la folle enchère parmi les incidents de la saisie immobilière. C'est un incident d'un caractère particulier et c'est ce qui a fait dire à certains auteurs qu'on lui avait donné à tort cette qualification. On entend par incident toute procédure accessoire prenant naissance au cours de la procédure principale. Tels sont, par exemple : la jonction de deux saisies, la demande en subrogation dans les poursuites, et les autres incidents de la saisie immobilière qui tous se produisent avant le jugement d'adjudication.

La revente sur folle enchère suppose l'adjudication accomplie et, par conséquent, la procédure terminée, elle paraît donc être une suite plutôt qu'un incident.

On peut néanmoins justifier le nom d'incident donné par la loi à la procédure de folle enchère, en considérant la procédure terminée seulement en apparence, et sous la condition que son but définitif soit accompli, c'est-à-dire que l'adjudicataire ait exécuté les clauses du cahier des charges ¹.

Au cas contraire, la procédure suit son cours pour aboutir à une revente et à la réalisation du gage qui pourra désintéresser les créanciers. C'est en ce sens que la folle enchère peut être considérée comme un incident de la procédure de la saisie immobilière.

¹ Colmet-Daage, Boistard et Glasson, *Procédure civile*, t. II, p. 437, 14^e édition.

Nous nous proposons de diviser ce chapitre en deux sections, et d'y étudier successivement les ventes susceptibles de folle enchère et les causes de cette procédure.

SECTION I. — Quelles sont les ventes susceptibles de folle enchère ?

Si l'on s'en tient exactement au nom de cette procédure, il est évident que les ventes aux enchères publiques sont seules susceptibles de folle enchère.

La commission du corps législatif avait émis une proposition tendant à étendre à toute espèce de vente la poursuite de folle enchère.

« Cette mesure, disait le rapporteur, rapide, peu coûteuse, affranchie du droit proportionnel de mutation, si ce n'est pour l'excédent du prix de la revente sur celui de la première adjudication, faut-il, l'asservissant à la lettre du mot enchère, en restreindre les avantages aux ventes judiciaires ? »

« Lorsque dans une vente ordinaire, l'acquéreur ne satisfait pas au paiement des bordereaux délivrés contre lui, n'est-il pas dans une certaine mesure assimilable au fol enchérisseur ? ¹ »

Malgré les excellentes raisons du rapporteur, cette proposition ne fut pas admise. Ce fut M. Duvergier qui en motiva le rejet. Il faut, disait-il, envisager tou-

¹ Rapport de M. Riche, D. 1858, 4^e partie, p. 49, n^o 103.

tes les conséquences ; et la grosse difficulté serait dans les ventes amiables le point de départ de la revente.

Dans les ventes judiciaires, l'art. 733 nous enseigne que le cahier des charges de la première adjudication servira de base à la seconde. Or, ce cahier des charges a été rédigé par des praticiens et offre pour les parties toutes les sécurités désirables. On ne peut, au contraire, concevoir comme base d'une seconde adjudication, un acte de vente dû à la volonté la plus indépendante et souvent ignorante des parties, volonté qui peut être nuisible à l'intérêt de tous.

La question fut donc tranchée dans le sens de la négative et la folle enchère ne peut s'appliquer qu'aux ventes faites aux enchères publiques et avec l'intervention de la justice.

Si nous tirons la conséquence de ce principe, nous devons en induire que cette procédure s'applique à toutes les ventes ordonnées judiciairement. C'est ainsi que l'a jugé un arrêt de la Cour de cassation du 12 mars 1833¹. Et tout d'abord sans difficulté aux adjudications sur saisie, l'art. 733 se trouve, en effet, au chapitre des incidents de la saisie immobilière.

Elle est admise aussi dans la vente des biens appartenant à des mineurs. L'art. 964 qui règle ces sortes de ventes renvoie à l'art. 733. Peu importe que ces ventes soient faites devant les tribunaux ou devant notaires commis, avec une différence toutefois. Dans les premières, la folle enchère n'est jamais encourue que vingt

¹ S. 34, 1, 192.

jours après l'adjudication, art. 713 du Code de procédure civile ; dans les secondes, au contraire, elle peut l'être par l'effet d'une clause du cahier des charges, vingt-quatre heures après l'adjudication, faute d'avoir consigné dans les mains du notaire les droits d'enregistrement et d'adjudication.

La solution est la même pour les ventes sur conversion de saisie. L'art. 743 les assimile aux ventes des biens de mineurs. Il est donc naturel qu'elles se règlent de la même manière. La vente sur conversion de saisie n'est d'ailleurs qu'un incident de la saisie immobilière. La Cour de cassation a confirmé cette assimilation dans un arrêt du 22 mars 1822 et la Cour de Paris a rendu en ce sens un arrêt le 23 mars 1835 ¹.

Ce principe poussé dans toutes ses conséquences conduirait à admettre la folle enchère dans les ventes sur licitation, en général, sans distinguer la qualité des parties, qu'elles aient lieu entre étrangers, copartageants, ou héritiers bénéficiaires. Cette question cependant est loin d'être tranchée, et a donné des solutions différentes tant en doctrine qu'en jurisprudence.

D'après un premier système, toutes les ventes sur licitation sont susceptibles de folle enchère, ce sont, en effet, des ventes judiciaires auxquelles l'art. 733 du Code de procédure civile est applicable.

Il n'y a pas de motif pour en décider autrement surtout depuis la loi de 1841, qui a eu pour but d'établir l'uniformité dans ces sortes de ventes.

¹ S. 1835, 2, 243.

On ne pouvait même valablement objecter les art. 972 et 973 du Code de procédure. Les formalités des ventes sur licitation doivent être les mêmes que celles des ventes de biens de mineurs, disent ces deux articles sans renvoyer expressément aux art. 964 et 733 qui seuls se rapportent à notre matière ; mais le sens général de ces textes montre clairement que c'est un oubli du législateur.

La jurisprudence, d'ailleurs, soit avant, soit après la loi de 1841, a rendu des arrêts confirmant cette première doctrine. Nous rappellerons entre autres ceux des cours de :

Rouen, 8 décembre 1825, *P. Chr* ; 26 mai 1826, *ibid.* ; 4 mars 1852 (*Journal des avocats*, t. 78, 204).

Paris, 25 juillet 1823 (*Journal des avocats*, t. 25, 276.)

Orléans, 23 avril 1850 (*Journal du Palais*, 1850, 1, 341).

Grenoble, 15 mars 1855, *Dall.*, 1855, 2, 301.

Les ventes sur licitation, d'après un second système, ne sont pas susceptibles de folle enchère. Les partisans de cette seconde opinion se basent d'abord sur une question de principe.

Il faut, avant tout, s'attacher à la stricte interprétation des lois. Or la folle enchère est une procédure extraordinaire, exceptionnelle, elle ne peut donc être employée que dans les cas prévus par la loi. Les art. 972 et 973 du Code de procédure assimilent, il est vrai, les formalités des ventes sur licitation et des ventes de biens appartenant à des mineurs, mais ces dispositions

peuvent viser les formes qui précèdent ou qui couronnent la vente, il ne s'ensuit pas qu'elle puisse s'étendre à ses suites et à ses effets.

Nous pouvons croire à un oubli du législateur, mais nous ne trouvons aucun texte prescrivant la folle enchère dans les ventes sur licitation. Or, si le devoir des tribunaux est d'interpréter la loi il leur est impossible de la créer.

De plus, la licitation est un des modes de partage. Le partage dans notre législation revêt un caractère particulier, son effet n'est pas translatif, mais déclaratif de propriété, le colicitant ne saurait être considéré comme un acquéreur ordinaire, il est censé avoir toujours été propriétaire des biens compris dans l'adjudication, il n'y a dans cette opération juridique ni vendeur ni acheteur; pourquoi donner les moyens de recours d'une vente à un acte qui n'en a pas le caractère? Il ne saurait donc y avoir ni surenchère, ni folle enchère, et si par exception, un texte spécial a admis la première dans ces sortes de ventes, la loi est muette au point de vue de la seconde, le copartageant a d'ailleurs des moyens spéciaux pour sauvegarder ses intérêts¹.

La jurisprudence paraît pencher pour ce dernier système et de nombreux arrêts sont venus donner un point d'appui à sa manière de voir. « Attendu, dit un arrêt de la Cour de cassation du 23 mars 1823, qu'il est

¹ Merlin, *Quest. de droit, Résolution*, § VI. — Duranton, t. 16, n° 483. — Rolland de Villargues, *Répertoire du notariat, Licitation*, n° 116. — Chauveau sur Carré, *Questions* 2505 novies.

de principe consacré par l'article 883 du Code civil, dont la disposition a été rendue commune par l'article 1872 du même Code, à tous les biens indivis, à quelque titre qu'ils puissent être licités entre les copropriétaires et rester à l'un d'eux, que celui-ci est censé avoir été seul propriétaire de ces biens, que les autres colicitants sont réputés n'en avoir jamais eu la propriété et n'y avoir qu'un droit de créance pour lequel la loi leur accorde une hypothèque privilégiée qu'ils ne peuvent conserver qu'en remplissant les formalités prescrites¹..... »

Il est donc reconnu qu'entre cohéritiers, il n'existe pas de vente proprement dite, mais une simple consolidation de propriété; la conséquence est qu'on ne peut admettre entre eux la folle enchère, et les suites d'une telle revente.

Il faut donc laisser à chacun la protection particulière que la loi lui accorde, la folle enchère à ceux qui ont poursuivi la saisie, et le privilège de l'article 2109 aux colicitants.

Certaines cours ont même été jusqu'à refuser l'exercice de la folle enchère contre l'adjudicataire qui avait, par le cahier des charges, renoncé au bénéfice de l'article 883².

Quant à nous, nous croyons préférable de ne pas

¹ Cass. 24 mars 1823. (S. 23, 1, 200.)

² Cour de Bordeaux, 25 juin 1828, *Journal du Palais*. — Cour de Paris, 21 avril 1830 (S. 30, 2, 370). — Bordeaux, 15 mars 1833 (S. 34, 2, 22) et 22 mars 1834 (S. 34, 2, 460).

s'écarter de la sage application des principes, cependant il ne faut pas être absolu, et cette théorie doit avoir des atténuations qui découlent, d'ailleurs, des arguments qu'elle invoque.

Il peut arriver que, dans une licitation, l'adjudicataire soit un étranger. Cette licitation revêt alors, dans ce cas, un tout autre caractère; chaque héritier peut être considéré comme aliénant sa part indivise dans la succession, en d'autres termes, ce n'est plus un partage, mais une vente dont les vendeurs sont copropriétaires.

L'article 883 n'est plus applicable et le droit commun reprend son empire, tant au point de vue des hypothèques consenties, avant la vente, par les vendeurs, que du privilège des vendeurs eux-mêmes. Les voies de recours doivent donc être celles des ventes ordinaires, la stabilité des partages n'est plus en jeu, il n'y a plus de raison pour écarter l'action en résolution. *A fortiori*, doit-on admettre, dans ce cas, la folle enchère qui est une voie bien plus simple et bien plus économique que l'action résolutoire.

La jurisprudence est constante sur ce point. Un arrêt de la Cour de Nîmes a jugé que la licitation à laquelle les étrangers sont admis, et où ils deviennent adjudicataires, a les caractères d'une vente ordinaire et par suite le colicitant, qui n'a pas reçu de l'adjudicataire la part qui lui revient, peut intenter l'action résolutoire¹.

Nous pourrions citer dans le même sens un arrêt de

¹ Nîmes, 2 août 1838 (D. 39, 2, 71).

Bourges, du 31 juillet 1852¹, et un arrêt de Paris du 3 février 1853².

Si les textes ne semblent pas admettre en principe la folle enchère dans les ventes sur licitation, les parties peuvent suppléer à la loi et, par une stipulation, autoriser ce moyen de recours lorsque la licitation vaut partage; nous arrivons ici à la seconde atténuation. Lors donc, quand le cahier des charges stipule expressément que tout adjudicataire, même colicitant, sera passible de folle enchère, la validité d'une telle clause ne saurait être contestée. Sur ce point tous les auteurs sont du même avis et la majorité des arrêts de la jurisprudence donne raison à la doctrine. Sauf un arrêt de la Cour de Bordeaux du 22 mars 1834³ qui refuse au colicitant la folle enchère, même en cas de stipulation expresse dans le cahier des charges, et un arrêt, dans le même sens, du tribunal civil de la Seine, du 18 octobre 1850⁴, la grande majorité des arrêts sont, au contraire, pour la valabilité d'une telle clause.

« Est valable, dit la Cour de Paris dans un arrêt du 20 novembre 1851, la clause par laquelle, dans une vente sur licitation, il a été stipulé que l'adjudicataire, fût-il même un des colicitants, pourrait être poursuivi par voie de folle enchère en cas de non paiement du prix. Cette clause n'est pas incompatible avec les dispositions de l'article 883 du Code civil.

¹ D. 56, 2, 4.

² *Journal du Palais*, 54, 1, 474.

³ S. 34, 2, 460.

⁴ *Journal des Avoués*, t. 77, p. 45.

C'est une convention qui n'a rien d'illicite en soi et par laquelle il a renoncé au dit article, qui ne consacre qu'une fiction dans son intérêt ¹. »

La Cour de Cassation, dans un arrêt du 2 janvier 1884, confirme celui de la Cour de Paris. « Attendu, dit la Cour, que si la fiction légale de l'art. 883 s'applique à la licitation comme au partage des biens indivis, elle ne met pas obstacle à ce que les colicitants conviennent, par une clause du cahier des charges, qu'au cas où l'un d'eux, devenu adjudicataire, ne satisferait pas aux conditions de l'adjudication, il serait soumis à la revente sur folle enchère ; qu'une pareille convention licite en elle-même l'est aussi dans sa cause qui est l'obligation contractée par l'adjudicataire, et dans son objet qui est d'assurer, par une sanction que la loi autorise, l'exécution de la dite obligation ². »

On pourrait se demander si une stipulation autorisant la folle enchère dans une licitation, sans distinguer si elle est applicable à un étranger ou au colicitant, peut être intentée contre ce dernier.

En d'autres termes, la clause de folle enchère, insérée dans le cahier des charges d'une vente sur licitation, n'a pas besoin de viser le colicitant pour qu'il y soit soumis. Un certain nombre d'arrêts ont été rendus dans ce sens ³.

¹ *Gazette des Tribunaux* du 20 décembre 1851.

² D. 84, 1, 315.

³ Bourges, 13 janvier 1845 (*Journ. des avoués*, t. 71, p. 675). — Bordeaux, 8 mai 1848 (*Recueil de Bordeaux*, 1848, t. 23, p. 257). — Cassation, 3 mars 1852 (*Journal des avoués*, t. 78, p. 204).

Quant à nous, nous ne sommes pas de l'avis de cette jurisprudence ; il ne faut oublier que le principe des partages subsiste malgré toutes ces dérogations. La vente par licitation faite au profit d'un cohéritier n'est en elle-même, en dépit de toutes les clauses insérées au cahier des charges, qu'un partage ; jamais elle ne pourra être translatrice de propriété ; son effet sera toujours déclaratif.

L'héritier adjudicataire tient ses droits du défunt, il est censé avoir toujours été propriétaire et ne saurait être considéré comme un acquéreur. On ne peut donc, en principe, intenter contre lui une action en résolution sous quelque forme qu'elle se présente. Pour admettre la folle enchère, il faut une stipulation expresse, mettant nettement les parties dans ce droit d'exception et indiquant non seulement le mode de dérogation, mais les personnes contre lesquelles il sera applicable ; les exceptions surtout en cette matière, pour éviter toute extension, ne doivent présenter aucun caractère d'ambiguïté. Est-il possible alors de considérer comme valable une clause autorisant la folle enchère dans une licitation sans spécifier les personnes qui devront la subir le cas échéant ? De nombreux arrêts se sont déclarés pour la négative, parmi lesquels nous citerons des décisions de la Cour de Paris, 20 novembre 1851, de la Cour de Nancy, 13 décembre 1859¹, de Bordeaux, 10 avril 1878², et un arrêt du tribunal civil de Montluçon du 26 février 1892³.

¹ S. 60, 2, 73.

² *Recueil de Bordeaux*, 78, t. 79, 265.

³ *Recueil périodique de Roland et Rousseau*, 1892, art. 2230, p. 368.

C'est ainsi qu'on a été amené à rejeter toute stipulation vague ressemblant à une clause de style, par exemple, l'insertion dans un cahier des charges de l'article 733 du Code de procédure (Bordeaux, 10 janvier 1890)¹.

La Cour de Cassation vient de fixer toute cette jurisprudence dans un arrêt du 21 juin 1895. « S'il est vrai qu'un cahier des charges d'adjudication peut, par une clause spéciale, autoriser la folle enchère, même contre le cohéritier adjudicataire, les juges du fond peuvent interpréter comme ne contenant pas cette autorisation, une clause générale soumettant l'adjudicataire à la folle enchère, lorsqu'ils déclarent en fait qu'elle s'explique par l'admission des étrangers à la licitation. »

La Cour de Cassation va encore plus loin que ces arrêts précédents, puisqu'elle refuse la folle enchère, malgré une clause générale soumettant expressément l'adjudicataire à cette mesure dans le cas particulier où cette clause peut recevoir une autre interprétation.

Il peut arriver que la licitation ait lieu entre deux cohéritiers ayant accepté sous bénéfice d'inventaire, faut-il admettre dans ce cas la validité de la folle enchère? C'est ce qui nous reste à examiner.

Quand, dans une licitation, l'adjudicataire se trouve être un héritier bénéficiaire, ce dernier paraît être un acquéreur ordinaire, il est dégagé par le bénéfice d'inventaire des obligations du défunt, il est donc considéré comme un étranger vis-à-vis des créanciers du *de*

¹ *Gaz. Palais*, 90. 2, 217.

cujus ; c'est donc comme un étranger qu'il acquiert, et nous ne voyons pas de raisons pour ne pas le soumettre à la folle enchère. C'est ainsi que l'a jugé un arrêt de la Cour de Bordeaux du 14 mars 1848¹.

La procédure de folle enchère ne peut avoir lieu que dans les ventes judiciaires ; est-elle possible dans les ventes volontaires ? Dans une opinion, on soutient que l'on peut insérer dans l'acte de vente une clause l'autorisant et cette clause est licite, puisqu'elle n'a rien de contraire à l'ordre public et aux bonnes mœurs. C'était, dans l'ancien droit, l'avis de Pothier : « Tout débiteur, dit-il, est tenu des dommages-intérêts résultant de l'inexécution de son obligation », et cette clause ne contient autre chose que les dommages-intérêts qui résultent de l'inexécution des obligations de l'acheteur. Cette clause est une extension du pacte commissaire². Cette clause n'est autre qu'une sanction empruntée à l'article 733 du Code de procédure³.

Dans un autre système au contraire, on soutient que les ventes volontaires étant soumises aux conditions de résolution de l'art. 1184, la clause de folle enchère

¹ *Journal des avoués*, t. 77, p. 46.

² Pothier, *De la Vente*, n° 472.

³ Merlin, *Questions de droit*, v° *Folle enchère*, § 4. — Aubry et Rau, t. 3, § 256. — Rolland de Villargues, *Répertoire*, v° *Folle enchère*, n° 5. — Petit, *Traité des surenchères*, p. 218. — Rousseau et Laisney, *Dictionnaire de procédure*, v° *Ventes judiciaires d'immeubles*, n°s 1247 et 1542. — Bioche, v° *id*, n°s 225 et suiv. — Garsonnet, *Procédure civile*, t. 7, p. 75. — Bourges, 13 janvier 1845 (S. 46, 2, 407) ; Nîmes, 30 août 1853 (S. 54, 2, 368) ; Nancy, 13 décembre 1859 (S. 60, 2, 74).

insérée dans l'acte de vente sera réputée non écrite, en vertu de l'art. 742 du Code de procédure. En cas d'ordre ouvert sur une vente volontaire, l'art. 733 qui autorise la folle enchère n'est pas applicable, les porteurs de bordereaux non payés doivent recourir à la saisie immobilière. Cette doctrine nous paraît la plus juridique.

SECTION II. — **Pour quelles causes la folle enchère peut-elle être intentée ?**

Nous venons d'examiner les ventes qui donnent lieu à la folle enchère, nous allons maintenant passer en revue les causes qui motivent ce moyen de recours.

La folle enchère est le mode de résolution en usage dans les ventes en justice, mode de résolution particulièrement énergique. Il était en effet de toute nécessité d'assurer dans ces sortes de ventes l'exécution des engagements des parties. Le Code civil dans les ventes ordinaires avait voulu empêcher les vaines promesses et assurer l'exécution des contrats. Dans le cas où l'une des parties ne voudrait ou ne pourrait plus exécuter son engagement, la condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques. (Arg. 1184, C. Civ.). Enfin, le vendeur est toujours assuré de toucher son prix ou de garder sa chose, car même après dessaisissement, si l'acquéreur ne veut ou ne peut payer, il peut demander la résolution de la vente (art. 1654, C. Civ.)

Les ventes en justice appelaient plus encore l'attention du législateur, les parties sont alors liées indépendamment de leur volonté, et lorsque, poussés par la nécessité, les créanciers se voyaient obligés de poursuivre leur débiteur pour réaliser leur gage, il fallait avant tout leur assurer l'efficacité de leurs poursuites, et leur éviter de se heurter à l'insolvabilité d'une tierce personne.

Le Code de procédure augmenta la rigueur de la condition résolutoire des ventes amiables. Dans ces dernières, la résolution n'a jamais lieu de plein droit. Lorsque, d'après les art. 1184 et 1654 du C. Civ., le vendeur demande la résolution de la vente avec dommages-intérêts, cette résolution doit être prononcée par jugement, et si théoriquement ses effets remontent dans le passé, dans la pratique ce n'est que du jour du jugement que le vendeur peut se mettre à la recherche d'un nouvel acheteur.

Dans la folle enchère, au contraire, ces formalités et les délais qu'elles entraînent sont évités. Il n'est pas nécessaire qu'un jugement intervienne pour prononcer la résolution. La simple mise en demeure l'opère de plein droit, et les effets de cette résolution sont sensiblement différents, ainsi que nous le verrons, de ceux de la condition résolutoire ordinaire.

Quelles sont donc les causes pouvant déterminer cette résolution ?

Il était nécessaire dans un mode de procédure particulièrement rigoureux d'éviter toute équivoque, et de

limiter expressément les conditions dans lesquelles elle devait s'exercer. Les parties dans toute vente en justice sont liées par le cahier des charges, leurs intérêts y sont inclus, il forme en quelque sorte l'essence même du contrat, son exécution devait donc être assurée, tout manquement à ses clauses devait avoir sa sanction.

« Faute par l'adjudicataire, dit l'art. 733 du Code de procédure, d'exécuter les clauses du cahier des charges, l'immeuble sera revendu à sa folle enchère. » Cette disposition générale fut adoptée par la loi de 1841. Le projet de 1829 voulant être plus explicite substituait au mot clauses les mots charges et conditions. Cette rédaction fut vivement combattue par M. Pascalis, qui devait être plus tard le rapporteur de la loi de 1841. Il fallait, disait-il, éviter toute ambiguïté, et on pouvait donner au mot charges une signification plus large qu'il n'en avait en réalité; c'est ainsi qu'on ne saurait autoriser la folle enchère contre l'adjudicataire qui contesterait une charge réelle, une servitude par exemple. Nous sommes ici complètement en dehors de l'adjudication, les difficultés qui surgissent ne regardent pas l'exécution de cette dernière, mais touchent à la propriété même ou à la jouissance de l'immeuble. Elles auraient pu éclater avant la vente contre le précédent propriétaire. L'adjudicataire devra donc régler le différend avec le prétendant droit à la servitude, soit judiciairement, soit à l'amiable comme l'aurait fait le saisi lui-même, et si cette contestation était mal fondée, il aura

droit à des dommages-intérêts. Le projet de 1829 ne donnait donc pas de clarté à l'art. 733 en voulant substituer au mot clauses le mot charges et conditions; la commission donna gain de cause à M. Pascalis et le projet ne fut pas adopté par la loi de 1841.

Pour savoir si l'adjudicataire a rempli les clauses de l'adjudication, il faut se reporter au cahier des charges. La généralité de l'art. 733 du Code de procédure pourrait faire supposer que toutes les clauses inscrites au dit cahier peuvent par leur inobservation donner lieu à la procédure de folle enchère. Il ne faut pas cependant pousser ce principe jusque dans ses dernières conséquences. Le but de ce mode de résolution particulièrement rigoureux est de venir en aide aux créanciers trompés par leur adjudicataire. Nous croyons donc, avec la plupart des auteurs, que seule l'inobservation des clauses inscrites en garantie du prix, et pouvant, pour cette raison, porter préjudice aux créanciers, donne lieu à la folle enchère. L'intérêt du poursuivant nous semble donc être un excellent critérium permettant d'éviter les abus qui pourraient se produire.

La Cour de Cassation, dans un arrêt du 4 avril 1854¹, s'est prononcée dans ce sens et a débouté de leur demande des créanciers qui, dans un but de chicane et sans intérêt véritable, voulaient tenter la folle enchère.

Une des clauses du cahier des charges ordonnait à l'adjudicataire de verser le prix avec les intérêts entre

¹ S. 54, 1, 331.

les mains d'un avoué, d'après un ordre amiable intervenu entre les parties. Il ne lui était pas interdit de consigner la somme et même cette consignation devait être forcée s'il avait détérioré l'immeuble. Les créanciers avaient tout intérêt à voir courir les intérêts de leur prix, aussi poursuivirent-ils l'acquéreur pour avoir versé le montant de l'immeuble à la Caisse des dépôts et consignations. La Cour déclara la poursuite mal fondée, car ils n'avaient aucun intérêt véritable à poursuivre la folle enchère ; en effet, le paiement du prix leur était assuré, et l'adjudicataire a toujours le droit de consigner son prix d'acquisition sans attendre le résultat de l'ordre, si le cahier des charges ne lui a pas interdit de consigner.

Parmi les clauses insérées au cahier des charges, les unes doivent être exécutées avant, les autres après la délivrance du jugement d'adjudication. Le Code de 1806 n'avait pas décidé expressément lesquelles parmi ces clauses entraîneraient par leur inobservation la poursuite sur folle enchère. De cette ambiguïté étaient nées des dissensions tant en doctrine qu'en jurisprudence. Cette dernière cependant, la grande majorité de ses arrêts le prouve, penchait pour la généralisation de la poursuite, sans distinguer entre les clauses du cahier des charges.

C'est ainsi que dans un arrêt du 5 janvier 1822, la Cour de Bourges¹ décidait que l'adjudicataire qui n'acquittait pas les bordereaux de collocation pouvait

¹ *Jurisprudence de la Cour de Cassation*, 1822, partie 2, p. 230.

être poursuivi par voie de folle enchère, lors même qu'il avait rempli les conditions exigées pour obtenir la délivrance du jugement d'adjudication, et de nombreux arrêts furent rendus dans le même sens. (Cf. Riom, 5 avril 1824; Toulouse, 20 décembre 1827.)

La Cour de Bruxelles seule, dans un arrêt du 14 juillet 1810, donnait une solution contraire. Attendu qu'il résulte de la combinaison des art. 715, 737 et 738 du Code de procédure civile que la revente sur folle enchère n'a lieu qu'en cas d'inexécution des conditions de l'enchère qui doivent être remplies avant la délivrance du jugement et qui sont exigibles dans les vingt jours de l'adjudication;

Qu'à cet effet l'art. 738 enjoint au poursuivant de se faire délivrer, par le greffier, un certificat constatant que l'adjudicataire n'a point justifié de l'acquit des conditions exigibles de l'adjudication.

Qu'aucune de ces dispositions n'est applicable au défaut du paiement du prix d'adjudication, puisque d'abord ce prix ne peut être exigé qu'après le jugement d'ordre et que d'un autre côté l'acquit des bordereaux de collocation est absolument étranger au greffier qui ne pourrait rien certifier à cet égard¹.

Les attendus de la Cour de Bruxelles pèchent par leur base. L'article 713 indique il est vrai que la folle

¹ Favard de Langlade, § II, p. 180. — Bruxelles, 14 juillet 1820, *Décisions notables de la Cour de Bruxelles*, t. 20, p. 305. — Bruxelles, 19 juin et 19 octobre 1822, *Jurisprudence de la Cour supérieure de Bruxelles*, année 1823, p. 93.

enchère aura lieu pour l'inexécution des clauses exigibles avant le jugement d'adjudication et ne parle nullement du paiement du prix, mais cet article n'est pas limitatif; s'il énumère certains cas, il ne faut pas en induire qu'il prohibe les autres; l'article 733 au contraire est général et ne fait aucune distinction entre les clauses du cahier des charges. C'est ainsi d'ailleurs que pensait Pigeau, rédacteur du projet de loi, et son opinion devait avoir plus de poids, puisqu'il avait, de concert avec tous les membres de la commission, proposé tous les articles concernant la vente sur folle enchère, tels qu'ils sont consignés dans le Code de procédure, sans que le Conseil d'Etat y fasse le moindre changement, sans même qu'ils aient éprouvé la moindre discussion. Pigeau devait donc connaître mieux que personne le sens de ces divers articles¹.

Il était donc logique d'admettre la folle enchère pour l'inobservation des clauses postérieures au jugement d'adjudication et notamment pour défaut de paiement du prix. Au reste la loi de 1841 donne raison à la jurisprudence; l'article 734 du Code de procédure, modifié, distingue en effet deux périodes dans les demandes en folle enchère et indique les formalités à remplir selon l'époque où l'on intentera cette procédure.

Nous allons maintenant passer en revue les diverses clauses que l'on peut insérer au cahier des charges, et dont l'inobservation peut donner lieu à la folle enchère.

¹ *Esprit du Code de procédure civile.* Locré. Sur les articles 737 et suivants.

On peut en général les réduire à cinq cas différents.

1^o Le non paiement des frais et charges exigibles avant la délivrance du jugement d'adjudication.

2^o Le non paiement des frais extraordinaires de poursuites, mis à la charge de l'adjudicataire.

3^o Inexécution des obligations imposées à l'adjudicataire comme garantie du paiement du prix.

4^o Défaut de transcription du jugement d'adjudication dans les délais déterminés par l'article 750 du Code civil.

5^o Non paiement du prix¹.

L'adjudicataire a intérêt à obtenir le plus vite possible la délivrance du jugement d'adjudication. Ce jugement constitue en effet son titre de propriété, sans lui il ne peut se mettre en possession des immeubles qu'il a acquis ni les rendre libres des charges qui les grèvent.

Si nous supposons une vente sur saisie immobilière, il faudra à l'adjudicataire pour obtenir son jugement, acquitter les frais des poursuites, c'est-à-dire les frais du commandement, du procès-verbal de saisie, de l'Enregistrement, de la notification, des affiches et des autres actes nécessaires pour parvenir à l'adjudication, et satisfaire aux conditions exigibles prescrites par le cahier des charges. Lorsqu'il aura prouvé qu'il a satisfait à ces conditions, on lui délivrera la grosse du jugement d'adjudication, les pièces justificatives seront annexées à la minute du jugement pour la décharge du greffier, elles seront copiées à la suite de la grosse pour

¹ Garsonnet, *Procédure civile*, t. IV, § 749.

la décharge de l'adjudicataire. Les justifications devront être faites avant le vingtième jour, mais le délai n'est pas franc.

Les frais extraordinaires ne devront être acquittés avant la délivrance du jugement d'adjudication, que si le cahier des charges l'exigeait expressément, sans quoi leur paiement peut avoir lieu après la délivrance de la grosse du jugement. Les frais extraordinaires sont ceux occasionnés par les mandats de procédure, des contestations ou l'appel des jugements intervenus¹.

Doit-on comprendre, parmi ces frais, le coût des insertions et des affiches supplémentaires? Ces frais sont, il est vrai, qualifiés d'extraordinaires, et M. Paignon² les a compris dans leur énumération. C'est à tort, croyons-nous, les frais ordinaires sont formellement prévus par la loi, ce sont ceux nécessités par les actes indispensables pour parvenir à l'adjudication. Le coût des affiches supplémentaires rentre dans les frais extraordinaires par opposition à celui de l'insertion ordinaire et beaucoup plus restreinte qui a lieu sans la permission du juge.

Les frais extraordinaires sont en principe déduits du prêt et payés par privilège, mais ils peuvent, par clause spéciale du cahier des charges, être mis d'avance à la charge de l'adjudication pour le cas où des incidents se produiraient. Cette adjudication est valable et c'est à

¹ Cf. Delaporte, B. 2, p. 316. — Favard de Langlade, t. V, p. 69; Persil fils, p. 234.

² Paignon, t. I, p. 178.

l'adjudicataire à ne pas porter les enchères s'il trouve les frais trop onéreux ¹.

Il ne suffit pas à l'acquéreur de remplir les conditions préalables à la délivrance du jugement d'adjudication, il lui faudra en outre acquitter le montant de son achat et désintéresser les créanciers. Le paiement du prix est en effet la clause principale du cahier des charges, puisqu'il est le but même de la vente. Cependant cette obligation ne sera exigible qu'après l'accomplissement de certaines formalités. Quand il y a plusieurs créanciers, et cela arrive presque toujours, un ordre est nécessaire pour déterminer leur rang et leurs droits. Et cet ordre ne pourra être ouvert qu'après la transcription du jugement d'adjudication. Cette formalité est prescrite à peine de folle enchère. L'adjudicataire, nous dit l'art. 750, C. Procédure Civile, est tenu de faire transcrire le jugement d'adjudication dans les 45 jours de la date et en cas d'appel dans les 45 jours de l'arrêt confirmatif sous peine de revente sur folle enchère. A première vue, cette disposition paraît excessive et en dehors du but poursuivi. L'insolvabilité de l'adjudicataire n'est plus en jeu, les créanciers peuvent être sûrs de toucher le montant de l'adjudication. Pourquoi alors recourir à cette sanction particulièrement rigoureuse? Le législateur voulait assurer la transmission rapide et complète de la propriété vis-à-vis des tiers, aussi s'assura-t-il par une sanction énergique l'exécution de la formalité si importante de la transcription.

¹ Garsonnet, *Procédure civile*, t. V, § 707.

Au reste, rien ne force les créanciers à poursuivre la revente s'ils trouvent leur intérêt au maintien de l'adjudication. L'art. 1166 du Code Civil leur permet d'exercer les droits de leurs débiteurs qui ne leur sont pas personnels. Ils pourront donc, en faisant eux-mêmes transcrire au nom de l'adjudicataire, s'assurer tous les avantages qui sont attachés à l'accomplissement de cette formalité. Lors donc que le jugement est transcrit, s'ouvre l'ordre d'après lequel seront délivrés aux créanciers les bordereaux de collocation. C'est alors que l'adjudicataire devra les désintéresser. Il devra en effet, sous peine de folle enchère, acquitter les bordereaux dans les trois jours qui suivront leur signification avec commandement ; ce n'est pas douteux depuis la loi de 1841, et l'art. 735 du C. Pr. Civ. rend passible de la folle enchère, l'adjudicataire qui n'a pas payé son prix d'adjudication, bien qu'il ait rempli toutes les conditions préalables. La jurisprudence, depuis 1841, s'est contentée dans ses arrêts d'interpréter la loi ¹.

La folle enchère enfin peut être poursuivie pour inexécution par l'adjudicataire des obligations imposées par le cahier des charges pour assurer le paiement du prix. Parmi ces obligations, nous trouvons, tout d'abord, celle de fournir caution, d'assurer les bâtiments et de ne pas les démolir tant que le prix ne sera pas payé.

La première de ces clauses, celle de fournir caution,

¹ Cass., 6 mai 1844. Dall., *Saisie immobilière*, n° 1834. — Orléans, 13 mai 1831. Dall., 1852, 2, 176.

peut être exigée avant la délivrance du jugement d'adjudication pour assurer l'exécution des obligations postérieures. Il n'y a aucune raison pour contester la validité d'une telle clause, consacrée d'ailleurs par la jurisprudence. Nous devons citer cependant un arrêt de Colmar du 24 février 1834¹ qui, se basant sur les anciens articles 710, 712 et 713, a déclaré que la nullité de cette clause était de nullité publique puisqu'elle restreignait les enchères.

La jurisprudence a démontré depuis qu'il n'était pas nécessaire qu'une clause fût énumérée dans la loi pour être insérée au cahier des charges. (Art. 690, 2^o.) Il faudrait pour l'annuler qu'il y eût des dispositions incompatibles, ce qui n'existe pas. La seule conséquence à tirer de l'art. 832 est que la caution, obligatoire dans les surenchères après aliénation, est facultative dans les ventes forcées. Mais on ne saurait qualifier de contraire à l'ordre public, une clause ayant pour but de sauvegarder les intérêts des créanciers ; à eux de choisir s'ils aiment mieux avoir moins d'enchérisseurs, mais plus de garantie sur leur solvabilité. Mais une fois les enchères portées, l'adjudicataire sera lié alors par le cahier des charges, et ne sera plus fondé afin de se soustraire à ses engagements pour contester la validité de cette clause.

Il est évident que jusqu'au paiement du prix, les créanciers poursuivant la vente sur saisie assurent la conservation de l'immeuble vendu, sur qui repose leur

¹ S. 35, 2, 43.

gage, aussi inséreront-ils dans le cahier des charges des clauses pour arriver à ce but. Ils interdiront par exemple à l'adjudicataire de démolir les bâtiments, et lui imposeront le paiement des primes d'assurance jusqu'à l'acquittement des bordereaux.

La conservation du gage s'imposait et la folle enchère était le seul moyen possible pour en assurer l'efficacité. L'immeuble cessait d'appartenir à l'adjudicataire prévaricateur, et il était responsable de la différence des deux prix ; aussi on a toujours reconnu la validité de la clause lui interdisant de changer la nature de l'immeuble, avant le paiement du prix, et de détruire les bâtiments.

Par contre, on a prétendu que c'était pousser à l'excès le droit de vente sur folle enchère que de l'exercer contre l'acquéreur qui n'avait pas payé ses primes. L'intérêt des créanciers n'est pas dans ce cas bien compromis, l'inexécution de cette clause ne préjuge en rien de l'insolvabilité de l'adjudicataire, et n'est peut-être due qu'à sa négligence ; enfin les créanciers peuvent facilement acquitter les primes à sa place et annihiler ainsi leurs risques. C'est ce qui a fait dire à certains auteurs que sans user du recours si rigoureux de la folle enchère, il suffirait dans une telle hypothèse d'autoriser les créanciers à faire eux-mêmes l'assurance, sauf à en recouvrer les frais par les voies de droit ¹.

Quant à nous, nous ne partageons pas cet avis, et nous

¹ Dalloz, *Répertoire alphabétique*, v^o *Vente publique d'immeubles*, n^o 4882. — Rousseau et Laisney, t. 8, n^o 1242.

nous rangeons à l'opinion des auteurs qui poussent l'application des principes jusque dans leurs dernières conséquences. Il ne s'agit pas de savoir si les créanciers peuvent facilement ou non remédier à l'inexécution de la clause qui nous occupe. Leur intérêt est en jeu, la loi leur a donné un moyen de le sauvegarder, ils ont donc le droit de s'en servir. Il est possible que dans la pratique, ils aient plus d'intérêt à payer les primes, sauf plus tard à poursuivre la folle enchère sur l'adjudicataire. Mais nous ne saurions déclarer leur demande mal fondée au cas où ils préféreraient se servir de ce moyen de recours ¹.

Nous venons de passer en revue les clauses insérées généralement dans un des cahier des charges, et dont l'inexécution peut donner lieu à la folle enchère. Ces clauses peuvent être aussi variées que l'est l'imagination des parties, il nous faut cependant en étudier certaines qui ont entraîné des divergences tant en doctrine qu'en jurisprudence.

Quand une clause du cahier des charges oblige l'acquéreur à payer le prix total de l'adjudication, immédiatement après la transcription du jugement, ce dernier peut-il se refuser à payer les dettes non échues?

La Cour de cassation a été appelée à se prononcer sur cette question, sous l'empire de la loi du 11 brumaire an IV. L'art. 15 de cette loi porte que la vente soit forcée, soit volontaire de l'immeuble grevé, ne

¹ Chauveau sur Carré, *Procédure civile*, t. 5, *Quest.* 2425, *quater*. — Garsonnet, *op. cit.*, t. 4, § 749.

rend point exigibles les capitaux aliénés, *ni les créances non échues* : l'adjudicataire s'en prévalait pour faire annuler la clause du cahier des charges, qui, malgré l'existence de dettes à terme, l'obligeait à payer la totalité de son prix. Il se basait en outre sur l'art. 1165 du Code civil. D'après cet article, les conventions n'ont d'effet qu'entre les parties contractantes, dans l'espèce le cahier des charges avait été rédigé hors de la présence et sans la participation des créanciers inscrits et à terme. La Cour suprême, dans un arrêt du 2 novembre 1807 ¹, a déclaré mal fondées les prétentions du demandeur. L'adjudicataire, en adhérant au cahier des charges, a renoncé implicitement au bénéfice de la loi de brumaire an IV ; de plus, l'art. 1165 du Code civil, tout en limitant les effets des obligations à ceux qui les concluent, est soumis à des exceptions. Les art. 1120 et 1121 du même Code rendent valables les stipulations faites en l'absence d'une des parties, toutes les fois que cette stipulation a été faite dans l'intérêt de l'absent. L'intérêt des créanciers, dans ce cas, était évident ; on peut aussi considérer le poursuivant comme mandataire légal de la masse des créanciers, ceux-ci se trouvent donc représentés dans la rédaction du cahier des charges. Nous pouvons donc conclure à la validité de toute clause du cahier des charges, emportant renonciation à une faveur que la loi accorde, et celui qui ne voudrait pas exécuter cette clause est passible de folle enchère.

¹ S. 1808, 1, 75.

Même en cas de silence du cahier des charges, il est une catégorie de créanciers à terme qui deviennent par la saisie créanciers purs et simples. Ce sont ceux qui ont accordé à leur débiteur un délai de grâce, soit de leur propre volonté ou contraints par un jugement. (Art. 122, C. Proc. Civ.) La saisie les délie de leur confiance volontaire ou forcée, leur débiteur n'est plus digne de ménagements, et l'art. 1246 du même Code leur redonne leur qualité de créanciers purs et simples, et leur permet d'exiger un remboursement immédiat.

Si cela est vrai du terme de grâce, en est-il de même du terme de droit ?

Nous n'avons pas de doute pour le cas de faillite. Les art. 1188 du Code civil et 144 du Code commercial nous enseignent, en effet, que cet événement rend toutes les dettes exigibles.

Mais une question s'élève pour la déconfiture. Aucun texte ne dit qu'elle rend exigibles les dettes à terme. Cependant des textes nombreux assimilent ces deux états et leur donnent des effets identiques¹. Aussi la jurisprudence et la doctrine les assimilent complètement sur ce point.

L'accord est loin d'être aussi unanime quand il s'agit de déterminer les caractères constitutifs de la déconfiture. Et nous devons choisir entre deux systèmes, celui de Demolombe qui fait résulter la déconfiture de l'insolvabilité, et celui de Larombière qui, l'assimilant à la

¹ Code civil, art. 1446, 1613, 1913, 2032.

faillite, fait de la déconfiture l'état d'une personne qui cesse ses paiements sans pour cela être insolvable. Tous ces auteurs admettent, il est vrai, que les ventes forcées constituent un état de déconfiture, mais ils s'empressent d'ajouter un correctif. « Malgré la cessation des paiements, dit Demolombe, on ne devrait pas considérer le débiteur non commerçant comme en état de déconfiture, ni le priver du bénéfice du terme, s'il était reconnu que cette cessation n'est que le résultat d'embarras accidentel et d'une gêne momentanée, et qu'il n'est pas en état d'insolvabilité ¹. »

D'après M. Labbé, les raisons de déchéance sont les mêmes et il faut, dans les deux cas, liquider l'actif du débiteur². Cependant l'opinion générale est de faire une distinction entre ce terme de droit et le terme de grâce, le seul prévu par l'article 124 du Code de procédure. La déconfiture n'entraînera pas par elle-même la déchéance du terme de droit. En cas de vente forcée des biens, ce sera au juge de décider, en cas de déconfiture, si le débiteur est solvable ou non.

Il reste à savoir si, longtemps après l'adjudication, la folle enchère peut être exercée pour inexécution du cahier des charges.

La Cour de Paris a eu à se prononcer sur le cas suivant. Dans une vente sur saisie, si l'un des créanciers est titulaire d'une rente perpétuelle garantie par une

¹ Demolombe.

² Labbé. Note sur un arrêt d'Angers. *Journal du Palais*, 1862, 2^e vol., p. 8.

hypothèque sur l'immeuble mis aux enchères, il ne peut en exiger le remboursement immédiat, l'adjudicataire devra lui servir les arrérages, et si, au bout de quelques années, il cesse de payer, pourra-t-on exercer contre lui une revente sur folle enchère?

D'après ces principes, cette demande devrait être admise. En effet, l'article 733 du Code de procédure est très général, et il n'y a pas de raison pour faire des distinctions là où il n'en admet pas. Peu importe donc que les dettes soient exigibles ou à terme. Etant admis que ces dernières ne sont pas exigibles lors du jugement d'adjudication, la folle enchère sera toujours admise si l'adjudicataire, ayant acquitté la majeure partie de son prix, n'exécute plus ses obligations. Il faudrait donc conclure, dans le cas qui nous occupe, que l'acquéreur chargé de payer une rente perpétuelle sera passible de la revente sur folle enchère dès qu'il ne voudra plus payer les arrérages ¹.

Tout en reconnaissant la valeur de ce raisonnement, et bien que partisan de l'application des principes, nous ne les poussons pas avec une rigueur aussi implacable. Il faut aussi prendre en considération les inconvénients de l'incertitude de la propriété. Il est nécessaire, dans l'intérêt de tous, que la propriété soit transférée le plus vite possible, et nous ne pouvons voir cette épée de Damoclès suspendue au-dessus de la tête du malheureux débiteur d'une rente, jusqu'à ce que cette rente soit amortie ou éteinte.

¹ Le Carpentier, *De la folle enchère*, p. 146.

Aussi approuvons-nous la Cour de Paris qui, dans un arrêt du 2 janvier 1816, a refusé le recours de folle enchère au créancier poursuivant.

L'adjudicataire a accompli toutes les obligations qui lui incombent au jour de la vente, il a payé la portion du prix exigible ; à la clôture de l'ordre on peut donc le considérer comme propriétaire incommutable. La partie saisie reste propriétaire de l'immeuble vendu jusqu'au paiement du prix par l'adjudicataire ; jusqu'alors, en effet, la folle enchère peut être considérée comme la continuation de la procédure exercée contre elle. Peut-on en dire autant lorsque, comme dans le cas qui nous occupe, la folle enchère est exercée plusieurs années après l'adjudication. Il faut donc réduire ce moyen de recours à une juste mesure et ne l'admettre que dans un laps de temps peu éloigné de l'adjudication. Si rigoureuses que soient les lois, il faut qu'elles soient interprétées selon les intérêts des parties en cause, et c'est leur causer un préjudice que de laisser indéfiniment la propriété en suspens. Lors donc qu'une clause du cahier des charges, dans une vente forcée, ordonnera le paiement d'une rente perpétuelle, si plus tard l'adjudicataire ne peut plus payer les arrérages, le crédi-rentier ne sera pas fondé à le poursuivre sur folle enchère. Ses intérêts ne sont pas menacés directement, il aura pour lui tous les moyens de droit commun, et si, par hasard, l'adjudicataire avait aliéné l'immeuble hypothéqué, il pourra demander aux tiers détenteurs la représentation de leur prix. De cette façon,

la propriété n'est pas indéfiniment suspendue, et l'intérêt général n'est pas mis en échec par l'intérêt d'un particulier.

Dans le but de faire cesser au plus vite toute incertitude sur le paiement du prix d'adjudication, les créanciers font souvent insérer dans le cahier des charges un clause ordonnant à l'acquéreur de consigner son prix. La validité d'une telle clause ne fait aucun doute, mais la jurisprudence n'a pas toujours été d'accord sur ses effets, et l'on a discuté sur le point de savoir si elle devait être simplement comminatoire, et nécessiter avant toute poursuite sur folle enchère, un jugement ordonnant la consignation du prix.

Si l'on s'en tient à l'article 733, le cahier des charges fait la loi des parties; faute par l'adjudicataire d'exécuter ses clauses, la peine encourue sera la revente sur folle enchère; la clause ordonnant de déposer le prix de vente à la caisse des dépôts et consignations est obligatoire par elle-même, et tout créancier, après une simple mise en demeure, peut poursuivre la vente si l'adjudicataire n'obéit pas. C'est ainsi que l'a jugé la Cour de Bordeaux dans un arrêt du 23 juin 1840. L'adjudicataire prétendait s'appuyer sur une ordonnance du 3 juillet 1816. D'après l'article 12, § 10 de cette ordonnance, il était nécessaire qu'un jugement intervint pour rendre obligatoire la consignation. Faute de quoi il demandait l'annulation de la poursuite. La Cour, tout en reconnaissant la valeur de cet argument si le cahier des charges avait été muet à cet égard, dé-

clara que dans l'espèce la clause avait dérogé à la loi, et que, la convention faisant la loi des parties tout manquement à cette clause entraînait de plein droit la folle enchère.

Dans un cas identique à celui précité, la même cour décida l'application intégrale de l'article 2, § 10 de la loi du 3 juillet 1816, et exigea pour la validité des poursuites non seulement la mise en demeure, mais un jugement ordonnant la consignation. Nous ne saurions admettre une telle solution qui réduit à néant la convention des parties. Les clauses d'un cahier des charges seraient alors complètement illusoires, et leur inexécution subordonnée à la merci des juges devrait entraîner encore de nouveaux frais. Mais il faut remarquer que cet arrêt est antérieur à celui sur lequel nous nous sommes appuyés, et que la Cour est revenue sur sa propre jurisprudence. Nous pouvons donc conclure que l'inexécution de la clause ordonnant la consignation du prix d'adjudication peut donner lieu à la poursuite sur folle enchère sans aucune formalité.

Nous venons de voir les causes pour lesquelles la folle enchère peut être intentée, et nous pouvons conclure qu'elle est en somme la sanction de l'inexécution des clauses du cahier des charges. C'est un moyen de recours rapide, énergique et peu coûteux pour permettre aux créanciers d'arriver à la réalisation de leur gage. Il leur permet en effet d'assurer l'exécution définitive des ventes forcées, en leur évitant d'en recommencer les interminables formalités.

Ce moyen de recours est-il exclusif de tous les autres? Sera-t-il permis aux créanciers, malgré tous les avantages de la folle enchère, de forcer autrement leur débiteur à exécuter ses obligations? Pourront-ils avoir recours au droit commun, recommencer la saisie de l'immeuble vendu entre les mains de l'adjudicataire, exercer l'action résolutoire, ou enfin le poursuivre sur ses biens personnels?

La question a été l'objet d'une vive controverse.

La négative tire des avantages mêmes de la folle enchère son rôle exclusif. Elle remplace dans les ventes forcées l'action en résolution dans les ventes ordinaires, mais ne saurait être remplacée par elle.

L'article 715 contient une disposition impérative. *L'adjudicataire sera contraint*, dit-il. Cela donne donc clairement à entendre qu'aucun choix ne sera permis au créancier poursuivant. La folle enchère est une peine qui s'appliquera dans les cas déterminés par la loi.

Les mots qui terminent l'article : « *Sans préjudice des autres voies de droit* », ne sauraient en atténuer le sens. Ils visent le cas où la folle enchère serait insuffisante pour désintéresser les créanciers, ce qui arrive lorsque la seconde adjudication est inférieure à la première. Il est juste alors que les poursuivants aient tous les moyens nécessaires pour faire payer au fol enchérisseur la différence des deux prix.

D'ailleurs, l'article 2209 confirme cette théorie. Il n'est permis au créancier de poursuivre la vente des immeu-

bles qui ne lui sont pas hypothéqués que dans le cas d'insuffisance des biens sur lesquels porte son hypothèque. Nous devons donc en induire que puisqu'il en est ainsi dans le droit commun, la même règle doit, à plus forte raison, s'appliquer dans les ventes forcées. La folle enchère est le seul moyen de recours, mais, en cas d'insuffisance, les autres voies de droit peuvent être admises.

Enfin, la Cour de Cassation, le 20 juillet 1808, a refusé aux créanciers tout autre moyen de recours en dehors de la folle enchère. La Cour suprême se basa sur l'art. 24 de la loi du 11 brumaire an VII, sur les expropriations forcées. « Attendu, dit-elle, que cet article a pour objet de régler et de fixer un mode uniforme de poursuites contre les adjudicataires en retard de payer le prix de leurs adjudications, qu'il s'ensuit qu'en décidant que le demandeur avait pu être poursuivi par la voie de la saisie exécution, il a contrevenu à la loi ci-dessus. »

Cette théorie a été défendue par Lachaize et Thomine des Mazures ; ces auteurs considèrent l'obligation de l'adjudicataire comme celle d'un tiers détenteur, au moins vis-à-vis des créanciers de l'exproprié. A leur égard, disent-ils, il n'est pas obligé personnellement ; il ne l'est que par rapport à l'immeuble hypothéqué ; c'est donc uniquement contre cet immeuble que leurs poursuites doivent être dirigées. Il est des voies particulières tracées par la loi contre le tiers détenteur ordinaire (art. 2169 et suivants du Code civil).

Il en est une qu'elle indique contre cette espèce de tiers détenteur, qui est devenu tel par suite d'une adjudication publique, c'est la folle enchère. L'une et l'autre doivent avoir un semblable résultat, celui de soustraire le tiers détenteur à des poursuites personnelles.

Cette argumentation pêche par sa base, car elle n'a de valeur que si l'on peut considérer l'adjudicataire comme un tiers détenteur ordinaire et non comme obligé personnellement. Or, nous croyons, au contraire, qu'il doit être considéré comme débiteur personnel des créanciers poursuivants. Nous croyons donc que le jugement d'adjudication forme, contre l'adjudicataire, un titre susceptible de toutes les contraintes et les voies de droit. Ce serait une erreur de croire que celui qui a souscrit au cahier des charges en portant les enchères, n'est lié qu'avec le saisissant, il est lié, en outre, avec tous les créanciers inscrits. Sans considérer le poursuivant comme le mandataire légal de son créancier, ces derniers sont intéressés à la saisie, et sommation doit leur être faite de prendre communication du cahier des charges. On peut donc les considérer comme partie à la poursuite après l'accomplissement de cette formalité. Ils interviennent, en quelque sorte, à la procédure, car du jour de la transcription de cette sommation en marge de la transcription de la saisie, cet acte ne peut plus être rayé sans leur consentement et il sont appelés à la vente. Il y a donc obligation personnelle de la part de l'adjudicataire, et qui-

conque s'est obligé personnellement est tenu de remplir ses engagements sur tous ses biens. Art. 2092, C. Civ.

L'art. 715 cité par les partisans de la doctrine adverse semble plutôt nous donner raison. *Sans préjudice des autres voies de droit* semblerait avoir été inséré dans l'article non pour limiter ordinairement à la folle enchère les voies de recours contre l'adjudicataire infidèle, mais pour ouvrir la voie à toutes les autres. Pourquoi alors ces mots auraient-ils été ajoutés, leur non sens serait évident ? Personne ne conteste que le créancier qui éprouverait une perte, aurait droit d'exercer son recours sur les biens personnels de l'adjudicataire et le législateur n'avait pas besoin d'énoncer cette vérité.

Quant aux instructions tirées de l'art. 2209, C. Civ., elles ne peuvent avoir grande valeur, puisqu'elles partent d'une hypothèse toute différente. L'art. 2209, C. Civ. nous reporte au droit commun, il est tout naturel que, lorsque d'après une convention on a assuré un gage, on poursuive d'abord sur ce gage, si ce n'est en cas d'insuffisance. Autre est l'hypothèse qui nous occupe. De plus, les exceptions ne se généralisent pas et l'art. 2092 reste la règle à suivre.

Enfin l'arrêt de la Cour de Cassation, confirmant la doctrine adverse, n'est pas pour elle d'un grand appui. Il se base, en effet, sur la loi du 11 brumaire et l'ancien art. 713, cité dans l'arrêt, ne contient pas les mots « sans préjudice des autres voies de droit ». Nous pou-

vons donc conclure que la folle enchère n'est pas un mode de résolution exclusif dans les ventes forcées et qu'il est possible de poursuivre l'adjudicataire sur ses biens personnels. Nous citerons dans ce sens des arrêts de la Cour de Bruxelles, 18 juillet 1810, de Bourges, 18 novembre 1814 et de Riom, 23 juin 1821.

Si nous admettons que le fol enchérisseur est le débiteur personnel des créanciers hypothécaires du saisi, il faut en tirer les conséquences suivantes : Il est impossible de l'assimiler à un tiers détenteur ordinaire, et de lui permettre de délaisser l'immeuble dont il s'est rendu adjudicataire. Le délaissement est le propre de ceux qui sont tenus *propter rem* ; tout autre, nous venons de le démontrer, est la situation du fol enchérisseur ¹.

Il ne pourra pas non plus éviter la folle enchère, en revendant l'immeuble avec obligation pour l'acheteur de désintéresser les vendeurs primitifs, cette convention est pour eux *res inter alios acta* ².

Il nous reste maintenant à examiner par quels moyens le fol enchérisseur pourra éviter cette mesure si rigoureuse de la folle enchère.

Le premier et le plus efficace de tous est le paiement du prix et de ses accessoires, ou sa consignation d'après les conditions du cahier des charges. Le dé-

¹ Cour de Paris, 17 janvier 1816 et 23 juin 1821. Dall., v^o *Vente publique d'immeubles*, n^o 1840.

² Cassation, 18 mars 1833, 9 janvier 1834, 6 mai 1844. Dall., t. 11, 859-3. Pigeau, *Commentaires*, t. 2, p. 388. Persil, t. 2, p. 390.

laissement lui est, en effet, interdit, et le moyen le plus simple d'acquitter une obligation personnelle est de payer le prix. Les offres par elles-mêmes ne suffisent pas, il faut qu'elles aient été acceptées; en cas de non acceptation, la consignation seule peut libérer le fol enchérisseur, malgré des saisies-arrêts faites entre ses mains.

On s'est demandé, avec raison, si l'adjudicataire pouvait éviter la revente sur folle enchère, en offrant lui-même de vendre l'immeuble par le ministère d'un notaire. La Cour de Cassation en 1844 et la Cour de Paris, dans un arrêt du 5 juillet 1851, ont décidé la négative. La folle enchère est une peine, elle doit s'appliquer avant tout dans les conditions énumérées par la loi. La revente par un notaire de l'immeuble non payé, ne saurait donc empêcher la folle enchère, malgré ses avantages, les moindres frais qu'elle occasionnerait, et les lenteurs de la procédure évitées.

Par contre, il est admis que l'adjudicataire peut revendre l'immeuble tout de suite à des tiers; et si ces derniers ont notifié leur contrat et procédé à la purge des hypothèques, l'adjudicataire ne peut plus être poursuivi sur folle enchère. On ne peut pas dire, en effet, qu'il est en retard de payer son prix, tant que l'ordre ouvert par les tiers acquéreurs n'est pas clos, ni les bordereaux de collocation délivrés; quand le cahier des charges porte qu'il devra payer son prix aux vendeurs, aux créanciers inscrits ou aux autres ayants-droit, le tout s'il y a lieu, suivant un ordre de règlement, soit

amiable, soit judiciaire, régulièrement intervenu ¹.

Enfin, l'adjudicataire peut éviter la folle enchère en donnant des raisons légitimes de son retard dans le paiement des bordereaux. La Cour de Liège semble être d'un avis contraire, et dans un arrêt du 27 avril 1809, elle déclare sans fondement l'opposition à la folle enchère d'un adjudicataire qui prétendait que les biens adjugés n'étaient pas la propriété du saisi ².

Nous ne sommes pas de l'avis de cette cour qui viole l'article 1653 du Code civil. « Si l'acheteur, dit cet article, est troublé, ou a sujet de craindre d'être troublé par une action soit hypothécaire, soit en revendication, il peut suspendre le paiement du prix jusqu'à ce que le vendeur ait fait cesser le trouble, si mieux n'aime celui-ci donner caution ou à moins qu'il n'ait été stipulé que nonobstant le trouble l'acheteur paiera. » Il suffit donc, d'après la loi, que l'acquéreur ait sujet de craindre une demande en revendication pour qu'il puisse suspendre le paiement. Or, lorsque la propriété adjugée n'appartenait pas au saisi, il ne paraît pas contestable que l'adjudicataire ait juste sujet de craindre une demande en revendication, et qu'il soit fondé à suspendre ses paiements, à moins que suivant les prévisions de l'art. 1653, il ait été stipulé que nonobs-

¹ Lyon, 22 juin 1882, *Gaz. Pal.*, 83, 1, 427; Toulouse, 4 mars 1884, *Dall.*, 64, 2, 72; Cass., 21 janvier 1867. *Dall.*, 67, 1, 209; Cass., 16 novembre 1869, *Dall.*, 70, 1, 360; Roland et Rousseau, *V. Recueil de Procédure*, t. 4, art. 615, p. 167.

² Dans le même sens, Bioche, *V. loc. cit.*, n° 17.

tant le trouble, l'acheteur paiera. Le cahier des charges fait, en effet, la loi des parties, et ces dernières peuvent déroger à la loi par une convention expresse. Mais si le cahier des charges est muet sur ce point, l'adjudicataire sera en droit dans le cas qui nous occupe, de faire opposition à la folle enchère ¹.

Le moyen principal pour l'adjudicataire d'éviter la folle enchère est donc la consignation de son prix, cette faculté lui est accordée jusqu'au jour de l'adjudication, passé ce délai il est forcé de subir les rigueurs de la loi. Il nous reste à nous demander si l'adjudicataire ne pourrait pas arriver à faire proroger ce délai fatal. La majorité des auteurs admet la négative. La fixation du jour de l'adjudication est immuable, l'adjudicataire a tout le temps pour éviter la revente de l'immeuble ; mais si le jour de l'adjudication il se présentait à la barre pour demander du temps, aucun délai ne doit lui être accordé. Le président, dit le Code de 1806, confirmé par la loi de 1841, ne pourra accorder la remise qu'en cas de demande du poursuivant lui-même. (Art. 737, C. Proc.).

Nous ne pouvons donc être de l'avis de M. Paignon qui voit dans l'art. 738 un article purement comminatoire. D'après lui le fol enchérisseur peut obtenir un délai de grâce s'il allègue un obstacle momentané ².

Malgré tout il ne faut pas être impitoyable et nous

¹ Garsonnet, *op. cit.*, t. IV, § 751, p. 404.

² Paignon, *Commentaire sur les ventes judiciaires*, t. 4, n° 184 ; Chauveau sur Carré, *op. cit.*, quest. 3430

admettons, avec M. Garsonnet, que dans bien des cas les tribunaux jouiront d'une certaine latitude.

Quand l'adjudicataire aura acquitté la plus grande partie des conditions de l'adjudication, et s'il est sur le point d'acquitter le surplus, on trouvera difficilement des juges capables de refuser un délai de quelques jours¹.

¹ Garsonnet, *op. cit.*, t. IV, § 951, p. 403

CHAPITRE II

QUI PEUT POURSUIVRE LA REVENTE DE FOLLE ENCHÈRE ?

En principe toute personne intéressée peut poursuivre la folle enchère.

Le Code de procédure de 1806 n'exprimait pas par qui la revente sur folle enchère pouvait être poursuivie. Il y avait incertitude sur le point de savoir si ce droit appartenait à tout créancier ou seulement au poursuivant. Cependant il était assez généralement reconnu que le droit de poursuivre la revente sur folle enchère appartenait non seulement au poursuivant mais encore à tous les créanciers ayant intérêt, parce que ce sont eux qui ont à recevoir leur paiement de l'adjudicataire.

L'ancien texte du Code de procédure se bornait à dire en termes vagues que « *le poursuivant de la vente sur folle enchère se ferait délivrer un certificat* ». M. Pascalis proposa, en 1838, d'écrire dans la loi le principe suivi dans la pratique et de permettre la poursuite de folle enchère, au poursuivant ou à tout autre intéressé. La commission chargée par le ministre de la justice de préparer la réforme de 1841, songea d'abord à maintenir le texte de 1806 pour laisser aux tribunaux une plus

grande liberté d'appréciation, et finalement elle se rallia à l'idée formulée en 1838 par M. Pascalis. Mais le rapporteur tenait à définir ce qu'il fallait entendre par intéressé, « *le poursuivant ou tout autre intéressé ayant un titre exécutoire et exigible* ». Et il en donnait la raison : « Accorder à tout intéressé, sans restriction, le droit de poursuivre la revente, c'eût été laisser supposer que le créancier chirographaire aurait pu l'exercer, ce qui eût été contraire à tous les principes admis en matière de poursuites. »

Les cours d'appel consultées sur le projet proposèrent les unes d'étendre la réforme, en mentionnant le saisi parmi les intéressés qui peuvent poursuivre ; les autres de la restreindre en demandant que les créanciers seuls fussent admis à poursuivre.

Les chambres maintinrent à peu près la rédaction de 1806. La nouvelle rédaction de l'article 734 du Code de procédure dit : « Si la folle enchère est poursuivie avant le jugement d'adjudication, *celui qui poursuivra la folle enchère* se fera délivrer par le greffier, etc... »

Donc toute personne intéressée peut poursuivre la folle enchère. Une preuve que ce droit n'appartient pas au poursuivant seul résulte de ce même article 734 ; le demandeur en folle enchère doit obtenir du greffier avant toute poursuite un certificat comme quoi l'adjudicataire n'a pas exécuté les conditions exigibles de l'adjudication ; pourquoi astreindre à cette formalité le poursuivant qui sait par son avoué si l'adjudicataire a payé les frais qu'il doit à ce dernier¹ ?

¹ En ce sens : Bioche, V. *Vente sur folle enchère*, n° 20 et suiv. ;

Le poursuivant peut avoir intérêt à user de ce droit, d'abord quand les engagements qui doivent être remplis avant le jugement d'adjudication n'ont pas été exécutés, ensuite pour défaut de paiement du prix s'il est porteur d'un bordereau de collocation. Mais on devra lui refuser le droit de poursuivre la revente sur folle enchère quand, d'après le règlement définitif entre les créanciers, il ne vient pas en ordre utile. Peu lui importe alors que l'adjudicataire paie ou ne paie pas un titre sur lequel lui-même n'a aucun droit.

Enfin il n'aura évidemment aucun intérêt à la poursuite lorsqu'il se trouvera désintéressé par le paiement de son bordereau de collocation.

Ce droit appartiendra à tout autre créancier inscrit qui n'aura pas obtenu le paiement de son bordereau, dans les trois jours où il l'aura signifié avec commandement à l'adjudicataire. Ainsi il a été jugé en ce sens que les créanciers peuvent intenter une poursuite en folle enchère contre leur débiteur, lorsque celui-ci s'étant rendu adjudicataire de l'immeuble saisi n'exécute pas le cahier des charges ¹. Il a été jugé encore que le créancier hypothécaire colloqué utilement à l'ordre ouvert sur le prix de l'immeuble hypothéqué a droit de poursuivre contre l'adjudicataire qui ne le

Pigeau, t. 2, p. 157 ; Chauveau sur Carré, t. 5, 2^e partie, n° 2426 *bis*, et les travaux préparatoires de la loi du 2 juin 1841, analysés *ibid.* ; Boitard, Colmet, Daage et Glasson, t. 2, n° 1003 ; Garsonnet, *op. cit.*, t. 4, § 751 ; Rodière, t. 2, p. 336.

¹ Cass., 8 juillet 1828. Dalloz, *Répertoire*, v° *Vente publique d'immeubles*, n° 1844 ; Limoges, 19 février 1894 (Dall., 98, 2, 261).

paie pas la revente sur folle enchère ¹. Il en est de même des créanciers privilégiés.

Mais, si d'après le règlement définitif entre les créanciers inscrits, le créancier n'a rien à prétendre sur le prix dû par l'adjudicataire, il serait non recevable à le poursuivre.

Le cessionnaire d'un créancier qui avait le droit de poursuivre la revente sur folle enchère d'un immeuble, peut-il également recourir à cette voie d'exécution ?

L'affirmative n'est pas douteuse. Le cessionnaire exerce tous les droits du cédant dont il tient la place, tous les moyens d'exécution qui appartiennent à celui-ci peuvent donc être employés par le cessionnaire, à moins que la loi ne contienne à cet égard une interdiction expresse. C'est ainsi qu'il a été jugé que les colicitants peuvent céder leur droit de poursuivre la folle enchère à un tiers qui peut l'exercer contre l'adjudicataire ².

Le saisi a-t-il le droit d'exercer la revente sur folle enchère ? On le lui a contesté. On a dit que si on lui accordait ce droit, il réunirait dans sa personne deux titres contradictoires ; il serait à la fois poursuivi et poursuivant. Or, les poursuites dirigées contre lui par ses créanciers, ne cessent que le jour où elles ont at-

¹ Cass., 8 août 1832. (Dall., *Répert.*, *loc. cit.*)

² Bordeaux, 25 juillet 1838. (Dallos, *Répertoire*, v^o *cit.*, n^o 2190.)
Chauveau sur Carré, *loc. cit. Contra* : Paris, 31 juillet 1816. (Dallos, *Répertoire*, v^o *cit.*, n^o 2191).

teint leur but. Lorsque le saisi a des droits à faire valoir sur l'excédent du prix, il est nécessaire de lui reconnaître le droit d'agir pour se faire payer ; mais on dit que ce droit ne prendra naissance qu'à la clôture de l'ordre.

C'est à cette époque seulement que l'on peut reconnaître la somme qui devra revenir au saisi. Mais même à ce moment, on ne l'autorise pas à poursuivre par voie de la folle enchère, parce que la loi ne peut lui donner la faculté de faire résoudre une vente faite contre son gré, et dans l'intérêt de ses créanciers¹.

C'est évidemment dans l'intérêt des créanciers que le législateur a organisé principalement la folle enchère. Mais les articles 733 et suivants ne font aucune distinction entre les divers intéressés. Le débiteur malheureux contre lequel l'expropriation a été dirigée a intérêt à ce que le prix soit payé, puisque ce prix servira à désintéresser ses créanciers. Le paiement du prix de l'adjudication doit le libérer jusqu'à concurrence de sa dette principale et des frais de poursuites qu'il est tenu de rembourser au saisissant. Le défaut d'exécution par l'adjudicataire lui fera éprouver un dommage. D'un autre côté, le prix de l'adjudication a pu être supérieur aux créances inscrites, le saisi obtient alors un bordereau de collocation pour l'excédent. Il se trouvera dans la même situation que les autres créanciers et aura droit aux mêmes garanties. L'article 740 assimile les créanciers et le saisi lorsqu'il dit que l'excédent du prix

¹ Petit, *Traité des surenchères*, p. 157.

de vente sera payé aux créanciers, « ou, si les créanciers sont désintéressés, à la partie saisie ». Le saisi n'est qu'un créancier qui doit être payé par l'adjudicataire quand ses propres créanciers auront été désintéressés. Il ne doit pas être traité moins favorablement qu'eux ¹.

Ceux qui refusent au saisi le droit de poursuivre la folle enchère, ne l'accordent pas davantage à ses créanciers chirographaires, car ils ne deviennent pas les créanciers de l'adjudicataire. « Sans doute, dit-on, ils ont le droit de recevoir la partie du prix qui n'a pas été dévolue aux créanciers hypothécaires inscrits, mais ils la touchent au lieu et place du saisi dont ils sont les créanciers, et pour pouvoir même toucher directement de l'adjudicataire, il faut l'intervention de la justice. Dans aucun cas, ils ne deviennent créanciers de l'adjudicataire, ils ne peuvent donc jamais le poursuivre pas plus par la voie de folle enchère que par toute autre ². »

Si le saisi peut poursuivre la folle enchère, cette poursuite appartient également à ses créanciers chirographaires, qui peuvent agir en invoquant l'article 1166 du Code civil, aux termes duquel ils peuvent exercer les droits et actions de leur débiteur. Ils peuvent même agir, si le prix d'adjudication ne suffisait pas à désintéresser les créanciers inscrits, car à la suite de la folle

¹ Rodière, t. III, p. 195. Garsonnet, *op. cit.*, t. IV, n° 751. Chauveau sur Carré, *loc. cit.*

² Petit, *Traité des surenchères*, p. 163.

enchère l'immeuble sera remis en vente, et il est possible qu'il atteigne un prix plus élevé, qui puisse permettre de payer même les créanciers chirographaires¹.

Pour les mêmes raisons, il faut reconnaître le droit d'exercer la poursuite aux créanciers chirographaires des créanciers colloqués, au prêteur subrogé dont les deniers ont servi à payer le montant de la collocation; et à celui qui a fourni à l'adjudicataire les deniers avec lesquels il s'est libéré du prix d'adjudication.

On doit accorder la même faveur au créancier hypothécaire porteur d'un bordereau de collocation non payé, qui a laissé périmer son inscription en ne la renouvelant pas depuis le jugement d'adjudication. C'est une conséquence du jugement d'adjudication. L'enchérisseur a contracté l'obligation de payer le montant de son enchère si l'adjudication était prononcée; le jugement d'adjudication a rendu cet engagement définitif et formé, entre l'adjudicataire et les créanciers inscrits, un contrat judiciaire en vertu duquel il est devenu leur débiteur direct et personnel. L'immeuble saisi s'est trouvé ainsi converti en une somme d'argent; cette somme d'argent a pris place dans le patrimoine du saisi pour être distribuée par voie d'ordre entre ses créanciers; le droit réel que ceux-ci avaient sur l'immeuble s'est ainsi transformé en un droit sur le prix, et les inscriptions hypothécaires ont produit, dès ce moment, tout l'effet dont elles sont susceptibles. Il en résulte qu'à partir du jugement d'adjudication, les

¹ Tulle, 18 janvier 1893 (D. 98, 2, 261).

inscriptions soumises à la nécessité du renouvellement décennal, ne risquent plus de tomber en péremption, faute d'avoir été renouvelées. L'inexécution des engagements de l'adjudicataire ne peut priver les créanciers des droits qu'ils tiennent les uns contre les autres du jugement d'adjudication. La folle enchère n'efface pas cet effet de l'adjudication, et ne fait pas que ces inscriptions redeviennent sujettes à la péremption dont il les a affranchies. Il en serait autrement et cet effet disparaîtrait si l'adjudication était déclarée nulle ou le jugement d'adjudication infirmé sur l'appel. La doctrine et la jurisprudence sont dans ce sens¹.

De même le droit de poursuivre la folle enchère subsiste au profit des créanciers qui ont accepté le fol enchérisseur comme débiteur personnel, en recevant de lui le paiement des intérêts de leurs créances ou même d'une partie du capital. Des adjudicataires ont prétendu qu'il y a, dans ce cas, renonciation de la part du créancier à la faculté de poursuivre la folle enchère. Ils se sont appuyés sur l'article 1271 du Code civil, aux termes duquel il y a novation lorsqu'un nouveau débiteur est substitué à l'ancien. Mais d'abord, la novation ne se présume pas ; il faut que la volonté de l'opérer résulte clairement de l'acte d'où l'on veut

¹ Aubry et Rau, t. 3, p. 374 et 376. — Demante et Colmet de Santerre, t. 9, n° 134 *bis*, 17. — Garsonnet, *loc. cit.* — Toulouse, 18 juin 1830, Dall., *Répertoire*, v° *Ordre*, n° 1186 ; 4 mars 1864 (D. 64, 2, 72). — Chambéry, 12 mai 1869 (D. 69, 2, 164.) — *Contra* : Merlin, V. *Inscription hypothécaire*, § 2.

l'induire (art. 1273 du Code civil). En outre, en admettant qu'il y eût novation, en ce sens que le créancier aurait perdu le droit d'agir contre son débiteur originaire, il ne s'ensuivrait pas qu'il eût entendu se priver de son droit le plus utile contre le fol enchérisseur¹.

Pour les mêmes motifs, le créancier qui accorde un délai au fol enchérisseur pour satisfaire aux charges de l'adjudication, n'est pas censé pour cela avoir renoncé à poursuivre la folle enchère à l'expiration du délai².

Il faut admettre aussi que la production des créanciers à l'ordre ouvert sur l'adjudication, ne les empêche pas de poursuivre simultanément la revente sur folle enchère par défaut de paiement³.

La renonciation au droit de poursuivre la folle enchère ne s'induit pas non plus de ce que le créancier premier colloqué dans un ordre, par suite de la vente de tous les biens de son débiteur à divers acquéreurs, a poursuivi l'exécution du paiement contre l'un seulement des adjudicataires. Il n'est pas censé faire novation à sa créance et accepter l'adjudicataire de son choix pour son débiteur exclusif. En conséquence, en cas d'insuffisance de cette nouvelle vente, il a le droit de poursuivre les autres acquéreurs pour obtenir son entier paiement⁴.

¹ Toulouse, 20 décembre 1827 (P. Chr.).

² Paris, 20 septembre 1806. (P. Chr.).

³ Bordeaux, 15 mars 1833. (P. Chr.).

⁴ Grenoble, 29 janvier 1825. (P. Chr.).

La solution est la même si le créancier a d'abord recouru à une des autres voies de droit que l'article 713 lui accorde, et notamment s'il a d'abord fait saisir, immobilièrement, contre un adjudicataire qui ne paie pas son prix¹.

Mais il faut ajouter que les créanciers doivent attendre pour agir l'exigibilité de leurs créances, et qu'ils ne peuvent par conséquent poursuivre la folle enchère, avant l'arrivée du terme de droit ou de grâce auquel elles sont soumises.

Le créancier ayant hypothèque sur un immeuble, qui a été adjugé par indivis à deux adjudicataires, peut-il poursuivre l'un de ces derniers par la voie de la folle enchère sans être tenu de provoquer préalablement le partage de l'immeuble ? Des auteurs soutiennent qu'il faut appliquer dans cette hypothèse l'article 2205 du Code Civil, aux termes duquel le créancier qui veut exercer des poursuites d'expropriation forcée contre son débiteur personnel, cohéritier dont la part dans les immeubles de la succession est indivise, doit préalablement provoquer le partage ou la licitation². Il faudrait d'après eux étendre ce texte à tous les cas d'indivision. Dans toutes les circonstances en effet où il y a lieu d'appliquer l'art. 883 du Code Civil suivant lequel

¹ Bourges, 18 novembre 1814. (P. Chr.).

² Chauveau sur Carré, quest. 2198, § 3, t. III ; Merlin, *Répert*, v^o *Saisie immobilière*, § 3, n^o 2. — Colmar, 17 frimaire, an VII (S. Chr.). — Lyon, 14 février 1839 (S. 40, 2, 321). — Douai, 2 mai 1848 (S. 49, 2, 393). — Bordeaux, 19 juillet 1882 (S. 83, 2, 150).

le partage est simplement déclaratif de propriété, l'intérêt de toutes les parties des créanciers aussi bien que des adjudicataires exige que le partage précède la saisie. D'ailleurs, les articles 1476 et 1872 confirment cette manière de voir.

Nous pensons au contraire que l'article 2205 n'étant qu'une exception à la règle posée par l'article 2204, suivant lequel le créancier peut, sans distinction et sans l'accomplissement d'aucune condition préalable, saisir les immeubles appartenant à son débiteur, doit être renfermé comme toutes les exceptions dans le sens littéral de ses termes. Il faut ajouter que cet article a, relativement à l'indivision entre cohéritiers, une raison d'être qui est sans portée relativement aux autres communistes. En effet, une succession se compose de meubles et d'immeubles, de droits corporels et incorporels. Par l'événement du partage, il peut arriver que le cohéritier débiteur n'ait aucune part dans les immeubles, ce qui rend la saisie immobilière impossible, il est donc naturel que le législateur ait restreint le droit d'expropriation et de folle enchère à l'égard des immeubles indivis dépendant d'une succession, mais il n'en est pas ainsi à l'égard des immeubles possédés à un autre titre que celui de cohéritier. Quand donc l'immeuble a été adjugé par indivis à deux adjudicataires, il n'est pas nécessaire que le créancier fasse revendre tout l'immeuble primitivement adjugé, il peut ne faire porter la folle enchère que sur la part indivise de l'adjudicataire en retard de payer son prix, peu im-

porte même que les nouvelles enchères aient lieu sur l'ancien cahier des charges ¹.

Les travaux préparatoires de la loi du 2 juin 1841 confirment cette interprétation. Le commissaire du gouvernement, dans son projet de réforme, avait proposé la disposition suivante qui ne fut pas adoptée. « Art. 677.— La part d'un débiteur dans des immeubles indivis, de quelque titre que procède l'indivision, ne peut être saisie par ses créanciers avant le partage ou la licitation qu'ils peuvent provoquer, ou dans lesquels ils ont le droit d'intervenir. » Le pouvoir législatif en repoussant cette proposition n'a-t-il pas refusé de donner à l'art. 2205 une extension injustifiée ?

Outre le propriétaire saisi et ses créanciers hypothécaires et chirographaires, il est encore une personne qui peut avoir des droits sur l'immeuble adjudgé, c'est le vendeur du bien saisi qui n'a pas été payé.

Ce vendeur, en présence de l'acquéreur seul, a des droits nettement fixés : si l'acheteur ne paie pas le prix le vendeur peut demander la résolution de la vente (art. 1654 du Code Civil) ; tant que l'acheteur n'a pas payé, le vendeur conserve son privilège sur l'immeuble vendu (art. 2103, 1^o), pourvu que ce privilège soit inscrit. (Art. 2108, C. Civ.).

Mais lorsque le vendeur se trouve en concours avec des tiers qui n'ont pas figuré au contrat, et qui tien-

¹ Grenoble, 15 mars 1855. (D. 55, 2, 301.) Paris, 1^{er} juin 1867. (P. Chr.). Bordeaux, 7 avril 1840 (D. 40, 2, 251.) Garsonnet, *op. cit.*, t. IV, § 752, p. 405 et suiv.

nent leurs droits de la convention ou de la loi, la situation devient plus compliquée. Le vendeur sera préféré à condition qu'il conserve son privilège en l'inscrivant dans les quarante-cinq jours de l'acte de vente ou tout au moins avant toutes autres transcriptions, opérées sur la réquisition des sous-acquéreurs subséquents. (Loi du 23 mars 1855, art. 6.) S'il laisse éteindre son privilège, faute de le faire inscrire en temps utile, il perdra par là même son action en résolution. Enfin, en matière de saisie immobilière, sommation doit lui être faite de prendre communication du cahier des charges, avec déclaration que faute par lui de former sa demande en résolution et de la notifier au greffe avant l'adjudication de l'immeuble, il sera définitivement déchu à l'égard de l'adjudicataire du droit de faire prononcer cette résolution. (Art. 692, C. Proc. modifié par la loi du 21 mai 1858.)

En dehors de ces textes formels qui prévoient la déchéance des garanties qui appartiennent au vendeur, on ne peut le priver de ces garanties sans tomber dans l'arbitraire. Pour obtenir son prix il peut recourir à toutes les voies de droit qui ne lui sont pas interdites et par conséquent poursuivre la revente sur folle enchère.

Peu importe qu'il ait perdu son privilège ou son action résolutoire, car il n'en reste pas moins créancier tant que l'adjudicataire n'a pas accompli toutes les clauses du cahier des charges. Au même titre que tout autre créancier, il a le droit de procéder à la revente

sur un simple certificat du greffier constatant le non paiement de la part de l'adjudicataire ¹.

Par application de ce principe, il a été jugé que le vendeur non payé, dont l'immeuble a été vendu aux enchères, et qui ne peut plus, par suite de l'extinction de son privilège, exercer l'action résolutoire, au détriment de l'inscription prise dans l'intérêt des créanciers de son acquéreur tombé en faillite, peut encore user à l'encontre de la faillite du droit de faire revendre l'immeuble sur folle enchère ².

Il peut arriver que plusieurs parties intéressées poursuivent simultanément la folle enchère. Cette situation peut se produire lorsque deux certificats seront demandés au greffier, si l'on se trouve avant la délivrance du jugement, ou lorsque deux bordereaux de collocation seront signifiés avec commandement. Dans ces deux cas, si la demande des certificats ou la signification des bordereaux n'ont pas lieu le même jour, on accordera la priorité à celui qui aura agi le premier. Si les certificats ou la signification des bordereaux ont la même date, on appliquera par analogie l'article 719 « en cas de concurrence la poursuite appartiendra à l'avoué porteur du titre le plus ancien, et si les titres sont de la même date à l'avoué le plus ancien ³ ».

¹ Bordeaux, 2 août 1860 (D. 61, 2, 66). Garsonnet, *loc. cit.*

² Besançon, 16 décembre 1857 (D. 59, 2, 148); 30 juillet 1859 (D. 60, 2, 29).

³ Bioche, *op. et vº cit.*, nº 26; Chauveau sur Carré, *Quest. 2426 ter*. Garsonnet, *op. cit.*, t. 4, § 751.

Faut-il une manifestation expresse de volonté de la part du créancier, pour faire déclarer l'adjudicataire fol enchérisseur, ou peut elle s'induire de certains faits qui en supposent l'expression ? Ainsi la simple remise d'un bordereau de collocation faite à un avoué avec mission d'en poursuivre le recouvrement, est-elle suffisante pour autoriser l'avoué à réclamer la folle enchère s'il ne peut obtenir le paiement au bordereau ? C'est un point controversé.

Dans un premier système, la folle enchère n'est pas un acte qui rentre dans les termes du mandat général que la remise des pièces par la partie confère à un avoué. Il ne s'agit pas pour l'avoué de parcourir la filière ordinaire des actes de procédure. L'avoué qui poursuivrait la folle enchère sans consulter son client pourrais'exposer à une action en responsabilité pour avoir outrepassé son mandat ¹.

Dans un second système admis en jurisprudence, la folle enchère est un incident qui se rattache au jugement d'adjudication. Le défaut de paiement détruit le caractère définitif de ce jugement, et nécessite une nouvelle revente, acte de procédure purement complémentaire.

Le poursuivant, en remettant son bordereau, a donné mandat à l'avoué d'en poursuivre le recouvrement par tous les moyens. Le certificat du greffier constatant que l'adjudicataire n'a pas acquitté le montant des collocations prononcées suffit pour que l'avoué

¹ Bioche, *loc. cit.*

puisse recourir à la voie de la folle enchère pour obtenir satisfaction ¹.

En tout cas, l'avoué du poursuivant est personnellement créancier des frais de poursuites, si le cahier des charges oblige l'adjudicataire à les payer au delà de son prix, et le droit de poursuivre la folle enchère lui appartient sans conteste ².

En matière de ventes volontaires, le notaire commis pour procéder à une vente publique d'un immeuble peut aussi poursuivre la revente des immeubles par folle enchère, lorsque le cahier des charges porte que les frais de l'adjudication seront à la charge de l'adjudicataire, et qu'à défaut des clauses et conditions de l'adjudication, les vendeurs pourront faire revendre le bien par folle enchère, dans les termes de la loi ; et cela alors même qu'il ne s'est pas fait taxer et qu'il n'a pas obtenu d'exécutoire, et alors même qu'il a fait transcrire le procès-verbal d'adjudication, s'il n'a pas délivré ce procès-verbal à l'adjudicataire ³.

¹ Bordeaux, 31 mai 1839 (S. 39, 2, 408).

² Bioche, *op. et v^o cit.*, n^o 15. Garsonnet, *op. cit.*, t. IV, § 751.

³ Cassation, 19 juillet 1858 (D. 59, 1, 13 ; Bourges, 9 août 1862). Dalloz, *Répert., Supplém.*, v^o *cit.*, n^o 505.

CHAPITRE III

CONTRE QUI LA FOLLE ENCHÈRE PEUT ÊTRE POURSUIVIE ?

En cas de non paiement, les créanciers porteurs des bordereaux de collocation peuvent poursuivre la folle enchère contre les mêmes personnes que l'action résolutoire du vendeur non payé ¹, et d'abord contre le fol enchérisseur ou contre ses héritiers, même bénéficiaires, le saisi étant préalablement mis en cause ². Peu importe à cet égard que le fol enchérisseur soit un adjudicataire sur surenchère. Un arrêt très ancien a, il est vrai, décidé que la première adjudication survit si le fol enchérisseur ne remplit pas les conditions de la seconde ³; mais l'article 710 ne suppose rien de semblable, il dit simplement qu'en cas de folle enchère, c'est-à-dire de revente sur folle enchère, le surenchérisseur devra payer la différence entre le montant de sa surenchère et le prix pour lequel l'immeuble est définitivement adjugé ⁴.

¹ Ces deux actions sont de même nature. Voy. à ce sujet le chap. I^{er}.

² Garsonnet, *op. cit.*, t. 4, § 751.

³ Turin, 13 juin 1812. (Dalloz, *Répert.*, v^o *Surenchère*, n^o 411).

⁴ Garsonnet, *loc. cit.* Pigeau, t. 2, p. 278.

Aux termes de l'article 711 du Code de procédure, les avoués ne peuvent enchérir pour le saisi, à peine de nullité de l'adjudication et de dommages-intérêts.

En effet de deux choses l'une, ou le saisi est insolvable, ce qui est presque toujours le cas, et alors il ne paie pas plus le prix d'adjudication qu'il ne paie sa dette, ou il est solvable, et alors il commence par s'acquitter envers les créanciers.

On admet que la même nullité atteint l'adjudication prononcée en faveur du prête-nom du saisi, et les juges du fond ont un pouvoir souverain pour apprécier si l'adjudicataire n'a été en fait que le prête-nom du saisi¹.

Mais le conjoint du saisi peut-il se rendre adjudicataire? Lorsqu'il n'y a pas collusion entre les époux pour déjouer les poursuites, rien ne s'oppose en principe à ce que l'époux non poursuivi se rende adjudicataire des biens de l'autre époux. Rien ne fait obstacle non plus à la poursuite de folle enchère de la part des créanciers si l'époux ne remplit pas les conditions du cahier des charges, mais des difficultés peuvent se présenter par suite du régime matrimonial auquel les époux sont soumis.

Sous le régime de la communauté, si la saisie avait été pratiquée sur un propre d'un époux, il est hors de doute que l'autre époux pourrait s'en rendre adjudicataire. Sous le même régime, si la femme a demandé

¹ Cass., 29 juillet 1890 (D. 91, 1, 200); 6 août 1883 (D. 84, 1, 328). *Contra* : Chauveau sur Carré, *Quest.* 2395.

et obtenu la séparation de biens, elle peut enchérir et se rendre adjudicataire de l'immeuble saisi sur son mari. Elle peut y avoir intérêt spécialement quand elle est créancière de son mari, et quand elle exerce son hypothèque légale sur les immeubles de celui-ci, dans le but d'empêcher que l'immeuble ne se vende à vil prix. En prenant part aux enchères, ou elle fera monter l'immeuble à son plus haut prix, ou elle obtiendra l'immeuble pour se couvrir de sa créance. Aucun texte d'ailleurs ne la déclare incapable d'enchérir; on ne pourrait l'atteindre qu'en invoquant l'article 911 du Code civil dont la présomption ne peut être étendue. D'autre part, il est vrai que la loi défend la vente entre époux; mais l'adjudication n'est pas une vente ordinaire, elle est entourée de garanties que ne présentent pas les ventes amiables. Cette prohibition est motivée par la crainte que l'un des époux n'abuse de son influence sur l'autre. Les conditions du contrat étant réglées par la justice, ce danger n'est pas à redouter.

Mais si pendant la durée de la communauté un immeuble commun ou même un conquêt de communauté était saisi entre les mains du mari, la femme pourrait-elle s'en porter adjudicataire? La négative doit être admise, attendu qu'en réalité l'immeuble rentrerait dans le patrimoine de celui sur qui il a été saisi; que l'immeuble acquis à titre onéreux pendant la communauté doit tomber dans cette communauté (C. Civ., art. 1401, 3^e), que l'administration de cette même communauté n'appartient qu'au mari (C. Civ., art. 1421),

que la femme a par conséquent agi comme mandataire de ce dernier (C. Civ., art. 420) et qu'étant incapable de se porter lui-même adjudicataire, il n'a pu le faire non plus par mandataire.

Si la saisie portait sur un conquêt de communauté, et si l'adjudication au profit de l'un ou de l'autre époux devait avoir pour effet de faire rentrer l'immeuble en qualité de propre, par exemple par l'effet d'un remploi, cet époux pourrait-il se porter adjudicataire? La question s'est posée en jurisprudence dans une hypothèse où il s'agissait d'une société d'acquêts adjointe au régime dotal. Il a été jugé que lorsqu'une femme mariée sous le régime dotal avec société d'acquêts, et faculté d'aliéner ses biens dotaux à charge de remploi, s'est rendue adjudicataire en son nom personnel des immeubles saisis sur son mari, les deux époux ne peuvent faire annuler les poursuites de folle enchère dont la femme est l'objet, sous prétexte qu'elle se serait rendue adjudicataire pour le compte de son mari, chef de la société d'acquêts¹.

Sous le régime dotal la question de savoir si la femme peut se porter adjudicataire est particulièrement délicate. Si la femme ne possède que des biens dotaux et que la dot porte sur tous les biens présents et à venir, la femme dotale est notoirement insolvable, car les dettes contractées par elle pendant le mariage n'affectent le bien dotal ni quant au fonds ni quant aux revenus. A raison de cette situation elle est incapable

¹. Cassation, avril 1873. (D. 73, 1, 424.)

de se porter adjudicataire de l'immeuble du mari, par là même qu'elle est dans l'impossibilité de payer ce qu'elle a acheté ¹. Mais si tous les biens de la femme ne sont pas dotaux, si elle possède des biens paraphernaux, elle pourra être déclarée adjudicataire, car elle aura, comme la femme séparée de biens, des ressources propres et distinctes de celles de son mari ².

La folle enchère peut-elle être poursuivie contre le tuteur qui a fait déclaration de command au profit de son pupille, ou, au contraire, ne peut-elle l'être que contre le pupille lui-même? Le mineur non émancipé est incapable de s'obliger sans l'assistance de son tuteur. L'enchère doit être mise par le tuteur qui le représente. L'adjudication faite au nom du mineur par le tuteur est parfaitement valable, et si les créanciers poursuivants n'obtiennent pas satisfaction, ce sera contre lui qu'ils poursuivront la folle enchère ³.

Si contrairement à l'art. 484 le mineur émancipé a, en se rendant adjudicataire, outre passé ses droits, la folle enchère pourra-t-elle être poursuivie à défaut de paiement du prix? Les formes prescrites par la loi n'ayant pas été observées, le mineur ne sera pas passible d'une poursuite en folle enchère. Mais alors, doit-on annuler l'adjudication, ou annuler seulement la déclaration de command et déclarer l'avoué seul adjudicataire? On a soutenu que c'était la déclaration de com-

¹ Grenoble, 12 juin 1860 (D. 61, 5, 524.)

² Toulouse, 16 juillet 1890 (D. 93, 2, 385.)

³ Cass., 16 décembre 1874 (S. 75, 1, 66.)

mand seule qui pouvait être annulée parce que c'était le seul acte dans lequel le mineur intervenait et qu'il entachait de nullité, et que l'adjudication étant valable devait rester à la charge de l'avoué enchérisseur. Ce n'est pas l'avis de la jurisprudence. L'avoué n'est, en effet, qu'un mandataire, qu'un intermédiaire que la loi impose aux parties. D'ailleurs, la déclaration de command se rattache étroitement au jugement d'adjudication, au point de ne former avec lui qu'un seul et même acte. C'est donc la nullité de l'adjudication qu'il y a lieu de prononcer ¹.

Lorsqu'avant d'avoir payé son prix, l'adjudicataire a transmis l'immeuble à un acheteur, ou à un donataire, les intéressés peuvent-ils poursuivre la folle enchère contre ce tiers détenteur? Peut-elle être dirigée contre l'adjudicataire qui a acquis le bien sur la saisie pratiquée contre le fol enchérisseur par ses propres créanciers? Ces tiers détenteurs sont passibles de la folle enchère, comme le fol enchérisseur lui-même, par application de la règle *resoluto jure dantis, resolvitur jus accipientis*, lors même qu'ils auraient pris, l'acquéreur par son contrat, l'adjudicataire par le cahier des charges, l'engagement de désintéresser les personnes qui ont le droit de poursuivre la folle enchère : cette clause est *res inter alios acta* pour ces dernières et ne peut

¹ Cass., 23 avril 1816 (P. Chr.); 1^{er} février 1854 (S. 54, 1, 266). Paris, 24 mai 1835 (S. 35, 2, 343); Chauveau, sur Carré, *Quest.* 2426 *quinquies*; Paris, 5 juin 1806 (S. Chr.); 27 juillet 1809 (S. Chr.); 5 juillet 1851 (D. 53, 2, 51.)

leur être opposée ¹. Le droit de provoquer la folle enchère n'est qu'une application particulière de l'action en résolution ; or, l'action en résolution procède contre le tiers acquéreur ².

Comment doit procéder le demandeur en folle enchère ? Quiconque poursuit la folle enchère contre un tiers détenteur a le choix entre trois partis. Il peut d'abord procéder contre le fol enchérisseur, sans mettre le tiers détenteur en cause ; faire déclarer par jugement ce fol enchérisseur déchu du bénéfice de l'adjudication prononcée à son profit, revendiquer ensuite l'immeuble contre le tiers détenteur du chef du saisi redevenu ainsi propriétaire et faire vendre de nouveau l'immeuble. Ce procédé présente cet avantage, que le tiers détenteur n'étant plus saisi peut se porter adjudicataire s'il désire conserver l'immeuble ³.

Il peut remettre purement et simplement l'immeuble en vente sans inquiéter le tiers acquéreur, et laisser à la personne qui s'en portera adjudicataire, le soin de revendiquer elle-même contre ce dernier. Ce système a l'inconvénient, en obligeant le nouvel adjudicataire à revendiquer à ses risques et périls, de mettre les enchérisseurs en méfiance et d'écarter ceux d'entre eux qui se soucient peu d'avoir un procès au début même de leur possession.

Il peut enfin agir contre le tiers détenteur en met-

¹ Garsonnet, *op. cit.*, t. 4 § 751.

² Toulouse, 4 mars 1864 (D. 64, 2, 72.)

³ Garsonnet, *loc. cit.* ; Bioche, *v^o cit.*, n^o 31.

tant le fol enchérisseur en cause pour faire prononcer contre lui la résolution de l'adjudication ¹. Mais dans ce cas le poursuivant doit-il se conformer à l'article 2169 du Code civil, c'est-à-dire faire sommation au sous-acquéreur comme tiers détenteur, puis attendre trente jours avant de poursuivre la folle enchère ? Il est inutile d'observer cet article, car il ne s'agit pas de saisir immobilièrement le tiers détenteur, mais d'exercer contre lui une action résolutoire. Ce procédé a l'avantage de simplifier la procédure et de donner toute sécurité aux adjudicataires, mais, dans ce dernier cas, c'est le tiers détenteur qui est saisi, il n'a donc pas le droit d'enchérir dans la nouvelle adjudication, et ne peut conserver l'immeuble qu'en payant avant cette adjudication le prix dû par le fol enchérisseur et non payé par lui.

Dans tous les cas le poursuivant est obligé de choisir entre l'un de ces trois partis ; il ne pourrait poursuivre valablement le fol enchérisseur seul, car le jugement rendu contre ce dernier en l'absence du tiers détenteur ne serait pas opposable à celui-ci, à moins cependant que son titre ne fût postérieur à ce jugement. Il ne pourrait pas non plus poursuivre le tiers détenteur seul, car ce dernier ne sera tenu de restituer l'immeuble que par un jugement de résolution qui ne peut être rendu que contre l'acheteur ².

Dans le cas où l'immeuble est sorti du patrimoine de

¹ Toulouse, 4 mars 1864, *précité*.

² Garsonnet, *loc. cit.*

l'adjudicataire, par suite d'une expropriation poursuivie par ses créanciers personnels, le nouvel adjudicataire sur expropriation forcée pourrait-il invoquer l'article 717 du Code de procédure pour repousser l'exercice de l'action de folle enchère intentée contre lui ? Aux termes de cet article l'action résolutoire est purgée par l'adjudication sur saisie immobilière : « L'adjudicataire ne pourra être troublé dans sa propriété par aucune demande en résolution fondée sur le défaut de paiement du prix des anciennes aliénations, à moins qu'avant l'adjudication la demande ait été notifiée au greffe du tribunal où se poursuit la vente. » Une première opinion prétend que le créancier porteur d'un bordereau qui laisse adjuger l'immeuble sur la tête de l'adjudicataire par voie de saisie, sans exercer la folle enchère, encourt la déchéance prononcée par l'article 717; grâce à son abstention les hypothèques sont purgées et il n'a plus droit que sur le prix ¹.

Mais ce système doit être repoussé; l'article 717 ne peut pas être étendu de l'action résolutoire à la folle enchère, et cette extension serait d'autant moins justifiée que l'art. 717 a pour but de protéger l'adjudicataire qui tient ses droits de la justice, contre un vendeur non payé qui ne tient les siens que de la convention des parties. L'exclusion de la folle enchère priverait en outre les créanciers du saisi d'un droit qui

¹ Chauveau sur Carré, *Quest.* 2404 *novies* et 2426 *bis* et *quinquies*.

résulte pour eux de l'adjudication et qu'ils tiennent par conséquent de la justice ¹.

Le tiers détenteur poursuivi en folle enchère peut-il opposer à un créancier hypothécaire la péremption de son inscription survenue dans l'intervalle qui sépare l'adjudication du paiement ? On a soutenu qu'il fallait que l'inscription subsistât encore pour exercer la folle enchère, conséquence du droit de saisie : « De deux choses l'une, dit Troplong, ou la revente sur folle enchère est l'exercice du droit hypothécaire, ou elle ne l'est pas. Si elle l'est on ne peut la poursuivre sur le tiers détenteur qu'à l'aide d'une inscription encore subsistante, et ici elle est permise ou elle ne l'est pas, et alors on ne peut la suivre que tant que l'adjudicataire reste propriétaire de la chose et ne l'a pas aliénée. Le sentiment contraire détruit toutes les garanties et renverse toutes les bases du système hypothécaire ². »

A ce système, il suffit d'opposer d'abord l'article 733 qui permet aux créanciers, vérifiés et reconnus, d'exercer contre l'adjudicataire ou tiers détenteur de l'immeuble la poursuite de la folle enchère malgré toute vente volontaire ou forcée qui en aurait transmis la propriété à des tiers. Il faut ajouter que ce n'est pas en vertu du droit de suite exercé par le porteur du bordereau que l'acquéreur est poursuivi : il agit contre lui

¹ Garsonnet, *op. cit.*, t. 3, § 751 ; Larombière, t. 3, sur l'art. 1184, nos 16 et 64 ; Seligman, *Saisies immobilières et procédure d'ordre*, n° 722.

² Troplong, *Privilèges et hypothèques*, n° 922.

en résolution comme il pourrait le faire contre l'acquéreur lui-même par application de la règle : *Resolutio jure dantis, resolvitur jus accipientis*.

L'inscription au moment de l'adjudication avait produit son effet légal; elle était donc, dès ce moment, à l'abri de toute péremption. La poursuite possible contre l'adjudicataire pourra être exercée de la même façon contre son ayant-cause. Même en admettant que le créancier ait perdu son droit de suite, sa créance chirographaire n'aurait pas cessé d'exister et sa poursuite de folle enchère ne serait pas moins régulière ¹.

C'est le système admis en jurisprudence. La Cour de Toulouse a jugé que celui qui a revendu des parcelles d'un immeuble dont il avait été déclaré adjudicataire n'a transmis au sous-acquéreur qu'un droit conditionnel subordonné à l'accomplissement de la charge dont il était lui-même tenu : le paiement du prix de l'adjudication, et que le créancier a contre le sous-acquéreur aussi bien que contre l'adjudicataire, une action qui a sa source dans l'obligation personnelle contractée par l'adjudicataire et qui réfléchit contre tous les ayants-cause de celui-ci ².

Le bordereau une fois délivré aux créanciers produit toute son efficacité quel qu'ait été depuis cette délivrance le sort de leurs inscriptions. C'est pourquoi l'ordre ouvert pour la distribution du prix de la première adjudication reste le même pour la distribution

¹ Garsonnet, *loc. cit.*; Larombière, *loc. cit.*

² Toulouse, 4 mars 1864. (S. 64, 2, 104.)

du prix de la revente sur folle enchère. La transcription par le nouvel acquéreur de son titre d'acquisition est sans influence sur ses effets : « La transcription ne peut arrêter la poursuite de la folle enchère qui est l'exercice d'un droit attaché au bordereau, droit auquel l'adjudicataire a donné naissance et qui conserve sa force exécutoire indépendamment de toute inscription hypothécaire¹. »

La folle enchère peut-elle être poursuivie contre une autre personne que l'adjudicataire ? L'avoué qui s'est porté dernier et plus fort enchérisseur est tenu, dans les trois jours de l'adjudication, de déclarer le nom de son client. A l'expiration de ce délai qui n'est pas franc mais qui est prorogé au lendemain quand il existe un jour férié, il doit non seulement déclarer l'adjudicataire, mais encore fournir son acceptation ou représenter le pouvoir qu'il a reçu de lui. L'avoué qui n'a pas rempli ces formalités en temps utile est déclaré adjudicataire en son nom propre. (Art. 707.) Par suite, il est tenu des droits de mutation et de la poursuite de folle enchère, si, comme tout adjudicataire, il ne se conforme pas aux conditions du cahier des charges. S'il fait une déclaration de command après l'expiration du délai de trois jours, il reste obligé de payer les droits à l'enregistrement, mais continue-t-il à être passible de la poursuite de folle enchère ? On admet en jurisprudence, que l'article 707 n'est pas applicable, si les créanciers, au lieu de demander contre l'avoué

¹ Chambéry, 12 mai 1869 (D. 69, 2, 164.)

personnellement l'exécution des clauses du cahier des charges, ont fait ou laissé revendre l'immeuble sur la folle enchère de l'adjudicataire tardivement déclaré.¹ Il en est ainsi même à l'égard des créanciers inscrits qui sont restés personnellement étrangers à la poursuite de folle enchère. Les créanciers peuvent, dans ce cas, demander à l'avoué la différence entre le prix de la première adjudication et le prix moindre obtenu dans la seconde.

Dans quel délai la folle enchère peut-elle être poursuivie ? Le droit de poursuivre la folle enchère ne se prescrit que par trente ans conformément au droit commun. (Art. 2262, C. Civ.)². La loi a négligé de le soumettre à une prescription spéciale ; cette omission est des plus regrettables. Le droit de poursuivre la folle enchère étant attaché au bordereau de collocation délivré au créancier et indépendant de toute péremption d'inscription hypothécaire, il arrivera souvent qu'un sous-acquéreur se verra dépouillé longtemps après son entrée en possession d'un bien acquis de bonne foi de l'adjudicataire, malgré les précautions qu'il aura prises pour se mettre à l'abri de toute poursuite.

Pendant les dix années qui suivent la transcription et l'inscription d'office du jugement d'adjudication, les tiers qui traitent avec l'adjudicataire sont avertis des

¹ Cass., 14 janvier 1878 (D. 78, 1, 321.)

² Bioche, *vo cit.*, n° 19 ; Chauveau sur Carré, *Quest.* n° 2426 *quinquies* ; Garsonnet, t. IV, § 751, p. 403. — Paris, 20 septembre 1806 (P. Chr.); 12 mars 1833 (S. 34, 1, 191).

charges qui pèsent sur l'immeuble. Mais si, après le délai de dix ans, le vendeur ou les autres intéressés n'ont pas renouvelé leurs inscriptions, rien ne révélera aux sous-acquéreurs que les charges n'ont pas été acquittées par l'adjudicataire. La revente étant pour les créanciers *res inter alios acta*, ils pourront triompher des ayants-cause de l'adjudicataire comme de l'adjudicataire lui-même.

La jurisprudence qui était fixée en ce sens tend à réagir contre les conséquences rigoureuses de ces principes. Un arrêt récent de la Cour de Toulouse a jugé que le tiers détenteur qui possède depuis plus de dix ou vingt ans et de bonne foi est fondé à se prévaloir des dispositions de l'article 2265 du Code civil pour faire déclarer irrecevable une poursuite en folle enchère ¹. Il est certain que le sort du tiers détenteur de bonne foi est digne d'intérêt, mais à notre avis, la Cour de Toulouse est allée à l'encontre de la loi. L'art. 2265 n'est pas applicable à notre matière. Nous devons nous en tenir au texte de l'article 2262, et décider que la folle enchère pourra être poursuivie pendant trente ans.

Quel sera le point de départ de ce délai ? Courra-t-il du jour du jugement d'adjudication, ou bien du jour de l'inexécution d'une clause du cahier des charges ?

C'est à cette dernière époque qu'il faut se placer pour fixer le point de départ du délai. Jusqu'à ce moment les intéressés n'ont pu agir contre lui, puisque c'est à partir de ce jour seulement que l'adjudicataire est passible d'une poursuite en folle enchère.

¹ Toulouse, 5 janvier 1899, *Gazette du Palais*, 99, 1, 278.

CHAPITRE IV

PROCÉDURE DE LA FOLLE ENCHÈRE

La procédure de la folle enchère est des plus simples ; le législateur a voulu que les créanciers puissent réaliser leur gage de la façon la plus rapide et la moins coûteuse.

§ I. — DE LA COMPÉTENCE.

La folle enchère n'est en réalité que l'accessoire de la saisie immobilière. Il suit de là que le tribunal qui a prononcé l'adjudication est le seul compétent pour connaître de la révente. C'est ce que décide l'art. 709 du Code de procédure relativement à la surenchère ; ce texte doit être étendu à la folle enchère ¹.

Lors de la réforme de 1841, le tribunal de la Seine demandait l'introduction dans la loi d'un article disposant que la vente aurait lieu devant la même autorité qui a prononcé l'adjudication. Mais le commissaire du

¹ Duvergier, t. 41, p. 270, *note* 3 ; Bioche, *op. cit.*, v^o *cit.*, n^o 35 ; Chauveau sur Carré, *op. cit.*, *Quest.* 2426 *sexies* ; Garsonnet, *op. cit.*, t. 4, § 752, p. 405 ; Persil, n^o 377. -- Cass., 12 mars 1833 (P. Chr.). 9 janvier 1834 (P. Chr.).

gouvernement, sur le rapport de M. Pascalis, jugea que la jurisprudence étant fixée à cet égard, il n'avait pas à s'occuper d'une explication qui offrirait des difficultés de rédaction, parce que les dispositions sur la folle enchère s'appliquent à d'autres formes de ventes judiciaires que l'expropriation forcée ¹.

La poursuite de folle enchère n'est que l'exécution d'une clause du jugement d'adjudication. C'est une action personnelle qui doit être suivie devant le tribunal qui a prononcé l'adjudication, alors même que ce tribunal ne serait pas celui de la situation des biens, alors même que la licitation a eu lieu devant le tribunal de l'ouverture de la succession qui se trouve être différent de celui dans le ressort duquel sont placés les immeubles ².

Sous le Code de 1806, il avait été jugé que lorsque l'adjudication d'un immeuble sur licitation avait eu lieu devant un notaire commis par le tribunal, c'était devant ce notaire et non devant le tribunal, que devait être poursuivie la revente sur folle enchère de l'immeuble, que peu importait que dans le cahier des charges, il eût été dit qu'en cas de folle enchère elle serait poursuivie devant le tribunal ³.

L'article 964, modifié par la loi de 1841, a réformé cette jurisprudence. Il déclare que dans le cas de vente devant notaire, s'il y a lieu à folle enchère, la pour-

¹ Chauveau sur Carré, *op. cit.*, *Quest.* 2426 *sexies*.

² Paris, 28 septembre 1825 (S. 26, 2, 278.)

³ Paris, 15 juillet 1823 (S. Chr.) ; Bordeaux, 25 juillet 1838.

suite doit être portée devant le tribunal. Cette disposition a été motivée sur ce qu'il s'agit dans ce cas non seulement d'une vente, mais aussi de la résolution d'une précédente adjudication qui ne peut cesser d'exister sans le concours et la coopération de la justice, seule appelée à appliquer la peine à laquelle s'expose le fol enchérisseur en cas d'adjudication en dessous de son prix ¹.

Ordinairement, le tribunal compétent sera sans difficulté celui qui a ordonné la vente, mais que décider si ce tribunal a commis un notaire d'un autre arrondissement ? La compétence en matière de folle enchère n'appartiendra-t-elle pas au tribunal de cet arrondissement ? La commission du gouvernement se prononçait dans ce sens, mais son projet ne se retrouvant pas dans le texte adopté, la question est douteuse. L'affirmative paraît préférable, car le tribunal, en commitant un notaire d'un autre arrondissement, a implicitement reconnu que la vente se ferait à de meilleures conditions dans cet arrondissement que dans le sien ².

¹ Rapport de M. Persil, p. 572, n° 74.

² En faveur de l'opinion qui reconnaît la compétence au moins facultative du tribunal de l'arrondissement du notaire : Chauveau sur Carré, *op. cit.*, *Quest.* 2503 *quinquies* ; St-Omer, 9 octobre 1858 (*Journal des avoués*), t. 84, p. 377 ; Grenoble, 10 janvier 1874 (*ibid.*, t. 100, p. 25) ; Bordeaux, 15 mars 1850 (*Journal des avoués*), t. 84, p. 377 ; Toulouse, 30 janvier 1867 (*Journal du notariat*, art. 18893) ; Caen, 11 juin 1868 (*Journal des avoués*, 2, 94, p. 146.) Tribunal de la Seine, 2 janvier 1873. (*Ibid.*, t. 98, p. 365.) Bioche, *vo cit.*, nos 36 et 104.

§ II. — PROCÉDURE NON COMPLIQUÉE D'INCIDENTS.

Pour que l'adjudicataire puisse se mettre en possession des immeubles qu'il a acquis et en consolider la propriété sur sa tête en les purgeant des hypothèques qui les grèvent, il faut qu'il obtienne la délivrance de la grosse du jugement d'adjudication. Pour obtenir cette grosse, il doit rapporter au greffier quittance des frais ordinaires de poursuite et la preuve qu'il a satisfait aux conditions du cahier des charges qui doivent être exécutées avant cette délivrance. L'inexécution de ces conditions autorise la poursuite de folle enchère. Si la folle enchère est poursuivie avant la délivrance du jugement d'adjudication, celui qui la poursuivra se fera délivrer, par le greffier, un certificat constatant que l'adjudicataire n'a pas exécuté les conditions actuellement exigibles de l'adjudication.

Il peut ensuite, mais la loi ne l'y oblige pas, lui faire sommation d'avoir à s'exécuter (art. 734). Mais la folle enchère ne peut être poursuivie que vingt jours après le jugement d'adjudication, en cas d'inexécution des conditions qui devaient être remplies avant qu'il fût délivré.

Certaines conditions du cahier des charges ne doivent être accomplies qu'après la délivrance de ce jugement. Si la folle enchère est poursuivie postérieurement à cette délivrance, elle le sera trois jours après la signification du bordereau de collocation au fol enchérisseur, avec commandement d'y obtempérer.

Les bordereaux de collocation constituent des titres exécutoires, et la signification qui en est faite avec commandement met le fol enchérisseur en demeure de l'exécuter. Cette signification est indispensable et ne pourrait être valablement remplacée, comme l'a admis un arrêt de la Cour d'Orléans, par celle des titres justificatifs de la créance du poursuivant et des créanciers inscrits, alors que ces titres contiennent eux-mêmes la relation de l'acte de collocation¹. Cette décision est contraire à l'article 735 du Code de procédure, qui exige la signification du bordereau de collocation; ce qui ne saurait s'entendre d'un extrait ou d'une analyse de cet acte, et il est d'autant moins permis de s'écarter des termes de cet article que l'observation en est prescrite à peine de nullité. (Art. 739, C. Pr. Civ.).

La signification du bordereau de collocation ne peut pas davantage être suppléée par un certificat du greffier, portant que l'adjudicataire n'a pas exécuté les obligations auxquelles il devait satisfaire après la délivrance du jugement d'adjudication. C'est en ce sens qu'il a été jugé que rien ne pouvait, après la délivrance des bordereaux, dispenser le poursuivant de les signifier à l'adjudicataire, alors même qu'un premier jugement aurait autorisé le créancier, aujourd'hui poursuivant la folle enchère, à agir, en exécution du cahier des charges, sans attendre le résultat de l'ordre².

La loi n'a prévu que ces deux hypothèses, celle où le

¹ Orléans, 13 mai 1851 (D. 52, 2, 176).

² Cassation, 17 juin 1863 (D. 63, 1, 467).

poursuivant agit avant la délivrance du jugement et celle où il agit après, en vertu du bordereau de collocation. Il peut se présenter des cas où les conditions inexécutées par l'adjudicataire ne soient pas de celles qui doivent être accomplies, avant la délivrance du jugement d'adjudication, sans cependant qu'elles aient pu donner lieu à un bordereau de collocation. Il en est ainsi, par exemple, lorsque le cahier des charges oblige l'adjudicataire à consigner le prix de la vente sans exiger que le dépôt en ait lieu avant la délivrance du jugement, ou quand l'adjudicataire ne se conforme pas à la défense de faire aucune coupe avant d'avoir payé le prix de l'adjudication, ou à l'obligation de faire assurer l'immeuble jusqu'au paiement de ce prix. Il en est de même quand le créancier veut agir après la délivrance du jugement d'adjudication, mais avant l'ouverture de l'ordre, et, par conséquent, avant la délivrance des bordereaux de collocation, ou lorsqu'il y a moins de quatre créanciers inscrits et que, par suite, il n'y a pas lieu d'ouvrir un ordre. Quelle procédure devra-t-on suivre dans ces trois cas ? Il y a controverse sur ce point.

D'après un premier système, le poursuivant doit lever une seconde grosse du jugement d'adjudication en vertu duquel il doit agir, et en conséquence, la signifier avec commandement à l'adjudicataire ¹.

Cette opinion est très critiquable. On comprend que

¹ Pigeau, *Commentaires sur le Code de procédure*, t. 2, p. 157. — Chauveau sur Carré, *Quest.* 2428.

l'on fasse signifier à l'adjudicataire le titre qui sert de base à ses obligations, lorsqu'on se propose de l'y ramener. Dans les cas qu'elle prévoit, la loi ne prescrit que la signification du bordereau en tête du commandement lorsqu'il a été délivré au poursuivant ; elle garde le silence sur la signification du jugement d'adjudication pour le cas où la poursuite sur folle enchère a lieu à raison des conditions qui n'étaient pas de nature à donner lieu à l'obtention d'un bordereau. Que faut-il en conclure, sinon qu'à cause des frais presque toujours considérables qu'entraînerait la délivrance d'une double grosse du jugement d'adjudication, le législateur a voulu que ce jugement ne fût pas signifié à l'adjudicataire ? Cette signification serait frustratoire et resterait par suite à la charge du poursuivant.

Suivant une autre opinion, dans le cas où il s'agit d'obligations qui doivent être accomplies après la délivrance à l'adjudicataire du jugement d'adjudication, il suffit de lui faire sommation d'avoir à justifier de l'accomplissement de ces conditions, en lui déclarant qu'à défaut de cette justification, il sera procédé contre lui aux poursuites de folle enchère ¹.

La Cour de Cassation s'est prononcée en faveur de ce dernier système, en décidant que lorsque la revente sur folle enchère est prononcée après la délivrance du jugement d'adjudication et avant celle des bordereaux de collocation, le poursuivant n'est pas tenu de signi-

¹ Rousseau et Laisney, *v° Vente judiciaire d'immeubles*, n° 1283.

fier avec commandement la seconde grosse dont il a obtenu la délivrance ; une simple sommation suffit¹.

Dans le cas où il y a moins de quatre créanciers hypothécaires, et spécialement quand il n'y a qu'un seul créancier inscrit sur l'immeuble vendu sur saisie immobilière, ce créancier procède régulièrement, en faisant commandement à l'adjudicataire de lui payer le montant de sa créance, sous peine de le poursuivre par voie de folle enchère. L'adjudicataire opposerait vainement qu'il ne peut être contraint de payer que sur un mandement de justice à la suite d'un règlement d'ordre, ou par voie d'action en dessaisissement du prix dirigé contre lui².

Enfin, la loi ne s'est pas expliquée non plus sur le cas où la folle enchère est demandée parce que l'adjudicataire n'a pas fait transcrire son titre dans le délai de quarante-cinq jours. Le titre du poursuivant consiste alors dans le certificat du conservateur des hypothèques qui constate que le jugement n'a pas été transcrit. Le poursuivant le signifiera à l'adjudicataire sans commandement, car ce certificat n'est pas un titre exécutoire, mais avec sommation de faire faire la transcription dans le délai de....., à peine de voir l'immeuble revendu à sa folle enchère³.

¹ Cassation, 31 décembre 1883 (D. 84, 1, 250).

² Cass., 15 janvier 1840 (S. 40, 1. 449) ; 26 mai 1894 (D. 94, 1, 547) ; 30 octobre 1893 (D. 94, 1, 281).

³ Chauveau sur Carré, *op. cit.*, *Quest.* 2428. — Garsonnet, *op. cit.*, t. 4, § 752, p. 411.

Sur le certificat délivré par le greffier (art. 735), et sans autre procédure que celle qui vient d'être exposée, par conséquent sans demande, ni jugement de résolution, ou si la folle enchère est poursuivie après la délivrance du jugement d'adjudication, trois jours francs après la signification du bordereau avec commandement, le poursuivant *peut* faire apposer les affiches, et insérer dans les journaux les annonces relatives à la nouvelle adjudication. Comme le fait remarquer M. Garsonnet, il faut dire qu'il le *peut* et non pas qu'il le *doit*, quoique l'article 735 se serve à cet égard d'une formule impérative, car il lui faut matériellement plus de trois jours pour rédiger les placards, les faire imprimer, et envoyer les annonces aux journaux, et on ne peut exiger de lui qu'il fasse les préparatifs avant de savoir si l'adjudicataire ne va pas s'exécuter; enfin, rien ne dit que le rédacteur du journal où l'annonce va paraître, puisse l'insérer dans le numéro du quatrième jour qui suit la signification du bordereau. Le poursuivant prendra donc le temps qui lui est nécessaire pour remplir les formalités préparatoires de l'adjudication ¹.

L'article 735 dit qu'« il sera apposé de nouveaux placards et inséré de nouvelles annonces dans la forme ci-dessus prescrite ». Les auteurs du projet de 1829 avaient demandé que pour éviter les frais d'impression

¹ Garsonnet, *op. cit.*, *loc. cit.*, p. 410; Chauveau sur Carré, *op. cit.*, *Quest.* 2428 *quinquies*; Rodière, t. II, p. 336; Persil, *Rapport à la Chambre des Pairs*, p. 570.

occasionnés par une nouvelle mise aux enchères, le saisissant fût obligé de conserver après l'adjudication des placards imprimés en assez grand nombre pour le cas où une nouvelle adjudication aurait lieu. Mais cette solution a été écartée avec raison. Il ne paraît pas possible de faire servir la première impression de placards pour la revente sur folle enchère, à moins d'admettre que toutes les énonciations commandées par la nouvelle vente doivent être manuscrites, ce qui est inadmissible en présence des prescriptions du législateur relativement à l'impression des affiches.

En exprimant que « les placards doivent être dans la forme ci-dessus prescrite », l'article 735 renvoie aux formes prescrites pour la saisie immobilière par les articles 696 et 699. Les annonces doivent être insérées dans un journal publié dans le département où sont situés les biens, et énoncer, ainsi que les placards, la date de la saisie et de sa transcription, les noms et demeures du saisi, du saisissant et de l'avoué de ce dernier, la désignation des immeubles, la mise à prix, l'indication du tribunal où la saisie se poursuit, et des jour, lieu et heure de l'adjudication (art. 696). On ajoute les indications nouvelles qui sont indispensables, nom et demeure du fol enchérisseur, montant de l'adjudication prononcée à son profit, mise à prix, date de la nouvelle adjudication. Les insertions sont faites dans les mêmes journaux que lors de la première adjudication.

D'autre part, lors de la première adjudication, on a dû apposer les placards dans un certain nombre d'endroits indiqués par l'article 699 ; la porte du domicile du saisi, la porte principale des édifices saisis, la principale place de la commune du domicile du saisi, de celle où les biens sont situés et de celle où siège le tribunal devant lequel se poursuit la vente ; la porte extérieure des mairies du domicile du saisi et des communes de la situation des biens.

L'article 735 renvoyant seulement « aux formes ci-dessus prescrites », c'est-à-dire à l'article 699 qui prescrit d'apposer des placards à la porte du saisi à peine de nullité, faut-il en conclure qu'en cas de folle enchère, il faut à peine de nullité mettre un placard à la porte du saisi, et qu'on n'est pas tenu sous la même peine d'en mettre un à la porte du fol enchérisseur ? Chauveau est de cet avis : d'après cet auteur, l'article 699 doit être suivi à la lettre, et il y aurait nullité si toutes les prescriptions de cet article n'étaient pas observées, en ce qui concerne le domicile du saisi, tandis qu'il n'y aurait pas nullité si l'apposition n'avait pas lieu au domicile du fol enchérisseur¹.

Un arrêt récent de la Cour de Toulouse a adopté ce système, elle a jugé qu'en matière de folle enchère, les placards doivent, à peine de nullité, être apposés au domicile du saisi, mais qu'il n'est pas nécessaire qu'ils le soient au domicile du fol enchérisseur, atten-

¹ Chauveau sur Carré, *op. cit.*, *Quest.* 2428 *quater*.

du que les placards sont des moyens de publicité étrangers au fol enchérisseur ¹.

Bioche soutient au contraire que l'apposition des placards n'est plus nécessaire au domicile du débiteur originairement exproprié. Ce n'est plus contre lui que la procédure est dirigée, et les raisons qui ont déterminé le législateur à prescrire un certain nombre d'affiches au lieu du domicile du débiteur, ne semblent plus applicables dès que son expropriation est consommée. La loi n'a pas voulu seulement étendre la publicité, elle a voulu surtout frapper l'attention du saisi, lui faire bien connaître les progrès de la procédure qui se poursuit contre lui, afin qu'aucune surprise ne soit à craindre. Or, après l'adjudication, ces considérations ne sont plus applicables. Tout est fini pour le débiteur exproprié, c'est en faveur d'un autre débiteur, le fol enchérisseur, que ces précautions sont prises. Désormais, c'est le fol enchérisseur qui est le saisi ; il faut, par conséquent, poser une affiche à sa porte à peine de nullité, mais il est inutile d'en faire autant à la porte du débiteur saisi ².

M. Garsonnet admet un troisième système ; selon cet auteur, il faut à peine de nullité poser une affiche à la porte du fol enchérisseur, qui est véritablement saisi puisque la revente se poursuit sur lui, et une autre affiche à la porte du débiteur saisi qui n'est pas com-

¹ Toulouse, 5 août 1896 (D. 97, 2, 95) ; Cass., 2 janvier 1884 (D. 84, 1, 315).

² Bioche, *op. et v° cit.*, n° 41.

plètement étranger à cette procédure, puisque l'article 736 prescrit de lui signifier les jour et heure de l'adjudication¹.

L'apposition des affiches est constatée par un procès-verbal rédigé sur un exemplaire du placard par un huissier qui doit attester que l'apposition a été faite aux lieux déterminés par la loi ; ce procès-verbal doit être visé par le maire de chacune des communes dans lesquelles l'affichage a lieu.

La nouvelle adjudication est poursuivie sur l'ancien cahier des charges. Il n'est permis ni d'en modifier les clauses sans le consentement de toutes les parties intéressées, ni surtout d'en rédiger un autre, car il faudrait alors recommencer les sommations prescrites par l'article 692 (sommation de prendre connaissance du cahier des charges, d'en demander des modifications et d'assister à la publication qui en sera faite), et se livrer par suite à des frais que le législateur a voulu éviter en créant une procédure spéciale et rapide. La Cour de Paris avait demandé, dans les travaux préparatoires de la loi du 2 juin 1841, que le cahier des charges pût être modifié, mais la commission du gouvernement n'accueillit pas cette proposition². Aussi, il n'y a pas lieu de faire à l'audience une nouvelle publication du cahier des charges³.

¹ Garsonnet, *op. cit.*, t. 4, § 752, p. 407, note 22.

² Bioche, *vo cit.*, n° 52. — Chauveau sur Carré, *op. cit.*, *Quest.* 2428 *sexies*.

³ Chauveau sur Carré, *op cit.*, *Quest.* 2429 *quinquies*.

Le poursuivant ne peut faire de son autorité privée que deux changements à l'ancien cahier des charges : baisser la mise à prix si l'immeuble a perdu de sa valeur ou, si la folle enchère donne lieu de croire que le fol enchérisseur n'a pas voulu payer et n'a pu revendre parce qu'il avait acheté trop cher ¹, ajouter cette clause presque de style que le nouvel adjudicataire paiera les intérêts de son prix à partir de la première adjudication ².

Le délai entre les nouvelles affiches et annonces et l'adjudication doit être de quinze jours au moins et de trente jours au plus. Ce délai est franc. Si l'adjudication n'a pas eu lieu le trentième jour au plus tard après les publications prescrites, la procédure de folle enchère est frappée de nullité. (Art. 735).

Quinze jours au moins avant l'adjudication, signification doit être faite des jour et heure de cette adjudication à l'avoué de l'adjudicataire et à la partie saisie au domicile de son avoué, ou si elle n'en a pas, à son domicile. (Art. 736).

Lorsque le saisi n'a pas d'avoué, la signification peut être faite soit à son domicile réel, soit à tout autre domicile par lui élu. Lors de la discussion de la loi de 1841, la commission du gouvernement avait proposé

¹ Chauveau sur Carré, *Quest.* 2428 *sexies*.

² Chauveau sur Carré, *loc. cit.*, Cass., 12 novembre 1838 (S. 39, 2, 338) ; 18 janvier 1842 (D., *Rép.*, v^o *Vente publique d'immeubles*, n^o 1936) ; 13 janvier 1853 (D. 54, 3, 733) ; 17 août 1853 (D. 54, 1, 382) ; Bourges, 25 mars 1872 (D. 73, 2, 151).

de dire que le commandement à fin de saisie immobilière serait fait à personne au domicile réel. Cette proposition fut rejetée sur la demande de la Cour de cassation. Il faut en conclure qu'il suffit de laisser copie du commandement ou de toute autre signification au domicile élu, conformément à l'article 111 du Code civil, lorsqu'il en a été indiqué un pour l'exécution de la convention ¹.

Lorsque l'adjudicataire a un avoué constitué, c'est au domicile de cet avoué que la signification sera faite. Mais doit-on observer pour l'application de l'article 736 les délais de distance entre le domicile élu chez l'avoué et le domicile du fol enchérisseur ? Cette question était controversée sous le Code de 1806. Lors de la discussion de la réforme de 1841, la Cour de Poitiers estimait qu'il était nécessaire d'augmenter le délai en raison des distances, parce que l'adjudicataire qui aurait un domicile réel éloigné, était exposé à ne pouvoir assister à l'adjudication sur folle enchère. La Cour de Caen était d'avis que les distances ne devaient pas entraîner une augmentation de délai, et elle demandait que cette solution fût formulée dans la loi.

La question est restée entière, le nouvel article 736 a reproduit textuellement l'ancien article 740. Un arrêt de la Cour de Paris, du 5 juillet 1851, a jugé que la poursuite de folle enchère constituant un incident de la saisie immobilière, on doit, lorsque le fol enchérisseur a élu domicile chez un avoué, ne tenir compte

¹ Chauveau sur Carré, *op. cit.*, *Quest.* 2429 *ter*.

que de ce domicile pour ce qui concerne le commandement, l'apposition des affiches et la sommation d'assister à l'adjudication ; qu'on soutiendrait à tort qu'en pareil cas il faut observer les délais de distance entre le domicile élu et le domicile réel¹. Quelques auteurs exigent l'observation du délai de distance entre le domicile élu chez l'avoué et le domicile réel du fol enchérisseur². En présence du silence de la loi, la solution qui ne tient pas compte de la distance est préférable. Le vœu de la loi est que tous les incidents auxquels donne lieu la saisie immobilière soient promptement réglés. En outre la disposition de l'article 735, qui veut à peine de nullité que l'adjudication ait lieu trente jours au plus tard après l'apposition des affiches, deviendrait d'une exécution impossible, si on poursuivait la folle enchère contre un adjudicataire dont le domicile réel serait situé aux colonies.

La règle d'après laquelle, lorsque l'adjudicataire a constitué avoué, c'est au domicile de cet avoué que la signification est faite, peut recevoir exception. Ainsi l'avoué qui occupe à la fois pour le poursuivant et pour l'adjudicataire fol enchéri, doit à peine de nullité signifier au domicile de celui-ci l'ordonnance fixant les jour et heure de la nouvelle adjudication. Et l'adjudicataire fol enchéri qui n'a pas reçu la dite signification, est recevable à proposer la nullité de la nouvelle adjudication par action principale, après les délais de l'ar-

¹ Paris, 5 juillet 1851 (D. 52, 2, 51).

² Bioche, *vo cit.*, n° 65 ; Chauveau sur Carré, *Quest.* 2429 *quater*.

ticle 729 du Code de procédure ¹. Cette solution se justifie par la considération que le même avoué, représentant à la fois deux parties qui peuvent avoir des intérêts contraires, ne doit sacrifier aucune d'elles ; par conséquent il importe qu'il fasse signifier à l'adjudicataire fol enchéri, dans les formes et délais de la loi, tous les actes de procédure que ce dernier est intéressé à connaître.

Si l'avoué de l'adjudicataire était décédé ou s'était démis de ses fonctions, où devrait être faite la signification qui était destinée à cet adjudicataire ? Il faut évidemment appliquer la solution adoptée dans le cas où le saisi n'a pas d'avoué, et décider que la signification faite au domicile du fol enchérisseur est valable. Il n'est pas nécessaire d'assigner l'adjudicataire en constitution d'un nouvel avoué, car on ne peut assimiler la folle enchère à une reprise d'instance dont l'affaire ne serait pas en état de recevoir jugement ².

D'après l'article 736, le saisi et l'adjudicataire sont les seules personnes à qui la publication doit être signifiée. Aucune signification n'est prescrite aux créanciers inscrits ³. Ce n'est pas une omission involontaire. Dans le projet de 1829, une disposition expresse prescrivait cette signification ; elle fut supprimée sur les observations de la commission du Gouvernement avec l'appro-

¹ Aix, 5 mai 1870 (S. 72, 2, 229).

² Chauveau sur Carré, *Quest.* 2528 *ter* ; Rouen, 19 novembre 1825 (S. 26, 2, 206).

³ Chauveau sur Carré, *Quest.* 2429 *ter* ; Bioche, *vº cit.*, nº 67 ; Garsonnet, t. 4, § 752, p. 408.

bation de la Cour de Cassation. De plus, dans la discussion préparatoire de la loi de 1841, M. Vavin demanda que la signification fût faite aux créanciers, dans le cas où l'adjudication sur folle enchère devrait avoir lieu plus de trois mois après la première adjudication. Il donnait comme motif à son amendement que, lorsque la folle enchère n'a lieu que plusieurs années après la première adjudication, les créanciers n'étant pas instruits de la folle enchère, la revente peut avoir lieu à un prix qui lèse leurs intérêts. Mais le garde des sceaux fit observer que les créanciers non payés ont soin de suivre le sort de l'immeuble tant qu'ils ne sont pas désintéressés. L'amendement fut repoussé à cause des frais considérables que ces significations entraîneraient¹.

§ III. — INCIDENTS.

Plusieurs incidents peuvent se présenter pendant la procédure de folle enchère. Ceux qui se produisent le plus fréquemment sont : l'opposition à la délivrance du certificat sur lequel la poursuite peut avoir lieu ; la concurrence dans la poursuite ; la demande en nullité de la poursuite ; la remise de l'adjudication.

1^o *Opposition à la délivrance des certificats.* — Nous avons vu que lorsque la folle enchère se poursuit avant la délivrance du jugement d'adjudication le poursuivant doit se faire délivrer par le greffier un certificat

¹ *Moniteur* du 15 janvier 1841, p. 111.

constatant que l'adjudicataire n'a pas justifié de l'acquit des conditions exigibles de l'adjudication, mais le poursuivant n'obtiendra pas toujours sans contestation ce certificat de non exécution.

Averti par la sommation qui lui est faite d'avoir à s'exécuter, l'adjudicataire peut s'opposer à la délivrance du certificat s'il croit devoir soulever une contestation touchant l'exécution de certaines clauses du cahier des charges. Le code de procédure de 1810 ne réglait pas cet incident, et les greffiers, en présence d'une opposition de l'adjudicataire qui prétendait avoir satisfait à ses obligations, refusaient ou accordaient arbitrairement le certificat qui leur était demandé.

En 1841, la commission du gouvernement proposa d'ajouter au texte de l'article 734 la disposition suivante : « Le greffier sera tenu de délivrer ce certificat nonobstant toute opposition. » Mais la Chambre trouva ce texte trop absolu, et elle lui substitua la rédaction suivante émanant de la Cour de cassation : « S'il y a eu opposition à la délivrance du certificat, il y sera statué à la requête de la partie la plus diligente, par le président du tribunal, et l'ordonnance qui interviendra ne sera susceptible ni d'opposition ni d'appel. » De cette manière on laissait un pouvoir d'appréciation au président du tribunal, mais on avait le tort de ne permettre aucun recours contre la décision.

M. Viviers, alors garde des sceaux, attaqua vivement cette formule devant la Chambre des Pairs : « Je suppose, dit-il, que le président déclare qu'il n'y a pas lieu

de délivrer le certificat : on veut que dans ce cas la décision ne soit susceptible ni d'opposition ni d'appel. Ainsi voilà une partie intéressée qui veut user de son droit de poursuivre la folle enchère, parce que, selon elle, on n'a pas satisfait aux obligations que l'adjudication imposait à celui au profit duquel elle avait été passée; le président intervient et la décision est souveraine; elle ne peut être l'objet ni d'opposition, ni d'appel, de sorte que la partie intéressée n'aura aucune espèce de recours quand une fois il aura paru juste au président de décider qu'il n'y a pas lieu à la délivrance du certificat. La commission n'avait eu en vue que le cas où le président ordonnerait la délivrance du certificat nonobstant l'opposition de l'adjudicataire. Je comprends que dans le cas de la délivrance du certificat ordonnée par le président, sa décision soit exécutoire nonobstant opposition ou appel, mais je ne comprends pas que sur un refus le président puisse paralyser le droit de l'adjudicataire¹. »

M. Persil, rapporteur de la commission de la Chambre des pairs, répondit que la commission s'était bornée à consacrer l'usage établi dans plusieurs ressorts de faire statuer par le président sur les oppositions formées entre les mains du greffier, et il proposa, en présence des observations du garde des sceaux, de remettre la connaissance des oppositions au président en état de référé. De cette façon, les parties ne pourraient atta-

¹ Chambre des Pairs. Séance du 27 avril 1841. (*Moniteur* du 28 avril.)

quer sa décision par la voie de l'opposition, mais conserveraient la garantie de l'appel. (Art. 809, C. Procéd.).

C'est en ce sens que fut définitivement rédigé l'art. 734 : « S'il y a eu opposition à la délivrance du certificat, il sera statué à la requête de la partie la plus diligente, par le président, en état de référé. » C'est la solution la plus sage qui pouvait être adoptée : elle assure au poursuivant et à l'adjudicataire une sérieuse garantie contre l'admission ou le rejet inconsidéré des oppositions à la délivrance des certificats, et elle n'apporte pas dans la procédure des retards considérables, puisque l'appel peut être interjeté immédiatement, et n'est plus recevable après la quinzaine qui suit le jour de la signification de l'ordonnance.

L'adjudicataire ou toute autre partie qui aurait le droit de poursuivre la folle enchère peut s'opposer à la délivrance du certificat par acte d'avoué à avoué, exploit d'huissier ou déclaration au greffe ¹. La partie qui veut obtenir le certificat se pourvoit devant le président en mainlevée de l'opposition, soit par simple acte d'avoué à avoué, soit sur assignation pour l'audience des référés.

Le président peut donner mainlevée de l'opposition ou la maintenir. Mais peut-il accorder un délai à l'adjudicataire qui forme opposition à la délivrance du certificat ? La jurisprudence et les auteurs s'accordent pour lui reconnaître ce droit, si le délai nécessaire à l'adjudicataire pour accomplir les obligations qu'il a contractées est de courte durée. Si le délai accordé par

¹ Bioche, *v^o cit.*, n^{os} 41 à 45 ; Garsonnet, t. IV, § 752, p. 406.

le président est de huit jours, de quinze jours, de trois semaines, ils sont considérés comme conformes à l'art. 734.

Outre le droit de statuer sur les oppositions à la délivrance du certificat, on reconnaît aussi au juge des référés le droit de statuer, au cours de la procédure de folle enchère, sur les mesures urgentes et conservatoires nécessitées par les circonstances. C'est ainsi qu'il a été jugé que pendant la poursuite de folle enchère, le juge des référés peut autoriser le poursuivant à établir un gardien pour empêcher l'enlèvement du mobilier et faire réintégrer celui déjà enlevé ¹.

Il peut ordonner que les immeubles seront visités à certaines heures, et si le fol enchérisseur s'oppose à la visite des lieux, faire établir un gardien et même nommer un séquestre. Si, contrairement aux prohibitions du cahier des charges, l'adjudicataire a enlevé des objets industriels immeubles par destination, il peut ordonner que faute par l'adjudicataire de consigner son prix, dans les trois jours de la signification de l'ordonnance, le poursuivant pourra se faire délivrer, nonobstant toute opposition, le certificat pour poursuivre la revente ².

2^o Concurrence dans la poursuite. — Nous avons vu que lorsque plusieurs créanciers poursuivent en même temps la revente sur folle enchère, il y a lieu d'appliquer par analogie l'article 719 du Code de procédure, suivant lequel en cas de concurrence, la poursuite appartient à

¹ Cass., 16 février 1816 (S. Chr.).

² Paris, 4 octobre 1843.

l'avoué porteur du titre le plus ancien, et si les titres sont de la même date à l'avoué le plus ancien. Mais en cas de contestation, à quel juge devra être soumise la difficulté ? Dans une opinion, on est d'avis que c'est le président jugeant en référé qui est compétent ¹.

Ce système paraît en harmonie avec l'article 734, mais n'est-ce pas étendre par analogie une compétence toute exceptionnelle ? En règle générale, c'est le tribunal qui doit connaître de toutes les demandes incidentes à moins qu'il n'y soit formellement dérogé par un texte de loi.

3^e *Demande en subrogation.* — Lorsque la procédure de folle enchère est engagée, cette procédure n'intéresse pas seulement le poursuivant. Elle concerne aussi les autres créanciers qui se trouvent privés d'agir, par cela seul que les poursuites sont commencées, mais qui n'en conservent pas moins leurs droits intacts. Il est juste qu'ils puissent intervenir s'ils ont lieu de craindre que le poursuivant leur cause préjudice, soit par ses agissements, soit par son inaction.

En cas de saisie immobilière, lorsque le saisissant se rend coupable de collusion, fraude ou négligence, les créanciers peuvent demander de lui être subrogés. La subrogation a le double avantage d'enlever au saisissant la direction d'une procédure, mollement, maladroitement ou même frauduleusement conduite, et de la prendre au point où elle se trouve sans supprimer aucun des actes déjà faits, ni recommencer les frais

¹ Chauveau sur Carré, *Quest.* 2426 *ter*.

déjà expirés. Les mêmes raisons qui ont fait admettre la subrogation dans le cas d'expropriation forcée s'appliquent à la revente sur folle enchère. Sans la subrogation, les créanciers se trouveraient à la merci d'un poursuivant qui s'entendrait avec l'adjudicataire pour arrêter la procédure, ou y introduire une cause de nullité ou qui laisserait passer les délais fixés par les articles 735 et 736. Comme on ne saurait admettre sans préjudicier aux droits de tous les intéressés plusieurs poursuites sur folle enchère, quiconque aurait pu la poursuivre, a le droit de se faire subroger au poursuivant qui a trahi ou négligé l'intérêt commun.

La subrogation pourra être aussi accordée aux créanciers, quand le poursuivant se désiste des poursuites, car il serait contraire à tous les intérêts engagés d'obliger chaque créancier à recommencer la procédure sur folle enchère. L'article 2190 du Code civil déclare que dans le cas de surenchère sur aliénation volontaire, le désistement du créancier qui l'a requise, n'empêchera l'adjudication publique que du consentement exprès de tous les créanciers. Cette règle est applicable à plus forte raison à la vente sur folle enchère par suite d'expropriation forcée¹.

Les créanciers peuvent réclamer la subrogation jusqu'au dernier acte de procédure : c'est ainsi qu'il a été jugé qu'au jour fixé pour l'adjudication définitive sur folle enchère, le tribunal peut valablement à

¹ Cass., 8 juillet 1828 (P. Chr.); Pau, 7 janvier 1835, p. 35, 1225.

la même audience, admettre une demande en subrogation aux poursuites et prononcer l'adjudication ¹.

Enfin, l'adjudicataire de l'immeuble dont la vente est poursuivie sur folle enchère, a qualité pour contester la subrogation à la poursuite qui a été obtenue par un autre créancier, et opposer au subrogé les mêmes exceptions qu'au premier poursuivant ².

4^o Demandes en nullité. — La nullité est la sanction de l'inobservation des formalités et délais prescrits dans la procédure de folle enchère. D'après l'article 739, « les moyens de nullité doivent être proposés comme il est dit en matière de saisie immobilière par l'article 729 ».

Que faut-il entendre par moyens de nullité ? Il faut comprendre ceux qui tiennent au fond aussi bien que ceux qui sont de pure forme. C'est ce que décide l'art. 728 quant à la procédure qui précède la publication du cahier des charges. L'article 739 en renvoyant à l'art. 729 renvoie implicitement à l'art. 728 qui en est la continuation et l'extension. Il résulte du reste clairement de la discussion préparatoire de la loi de 1841 que dans la pensée de ses rédacteurs, l'art. 739 s'applique aux nullités de fond. Le Garde des Sceaux, dans la séance du 27 avril 1840, à la Chambre des pairs, voulait établir une distinction entre les nullités de fond et celles de forme : il voulait que le jugement prononçant

¹ Cass.. 8 juillet 1828, *précité*.

² Pau, 7 janvier 1835, *précité*.

sur les premières fût seul susceptible d'appel. Mais cette proposition fut rejetée ¹.

Par qui les moyens de nullité peuvent-ils être proposés ? On avait quelque peine sous le Code de 1806 à déterminer les personnes qui avaient le droit de demander la nullité. On admettait, sans difficulté, que l'adjudicataire avait qualité pour opposer la nullité ; mais le Code ne s'était pas expliqué à l'égard des créanciers inscrits autres que le poursuivant. Plusieurs auteurs enseignaient que les créanciers étaient sans intérêt et sans qualité. D'après le projet du gouvernement, les moyens de nullité ne pouvaient être proposés que par l'adjudicataire ; mais la commission de la Chambre des pairs proposa un amendement qui fut admis, d'après lequel les nullités pourront être proposées par tous ceux qui y auront intérêt. (Art. 715.)

« Votre commission n'a pas pensé, dit M. Persil, dans son rapport à la Chambre des pairs, qu'il fût raisonnable ni juste de restreindre aussi les droits des créanciers. C'est à la justice qu'il appartient d'apprécier les motifs de ceux qui se plaignent de l'inobservation des formes, et voilà pourquoi votre Commission propose de décider, sans aucune distinction entre la partie saisie et les créanciers, que les nullités peuvent être proposées par tous ceux qui y auront intérêt. L'intérêt réel véritable, tel est le mobile qui doit seul faire admettre la nullité attachée à la prescription de la loi. Ce n'est pas une vaine exigence, une subtilité de procé-

¹ *Moniteur* du 28 avril 1840, p. 831.

deur tracassière et chicanière qui doit diriger les tribunaux. L'intérêt des parties, voilà leur règle et le motif qui a déterminé la commission ¹.

Il faut cependant rectifier cette formule un peu large, en faisant observer d'une part qu'on n'admettra à demander la nullité pour omission d'une formalité ou d'un délai, que les parties dans l'intérêt desquelles cette formalité ou ce délai sont édictés ; et d'autre part qu'on n'admettra pas non plus une partie à demander une nullité dont elle est l'auteur.

Sous ces réserves, toute partie intéressée peut demander la nullité des poursuites, l'adjudicataire, les créanciers inscrits ; même le tiers acquéreur qui représente l'adjudicataire peut invoquer les nullités commises dans la poursuite de folle enchère et qui rejailissent sur lui ².

Les moyens de nullité doivent être proposés, à peine de déchéance, trois jours au moins avant l'adjudication. Il doit y être statué au jour fixé pour l'adjudication et immédiatement avant l'ouverture des enchères. La demande doit être formée par simple acte d'avoué à avoué, contenant les moyens et conclusions. (Art. 718.)

Doivent être observés à peine de nullité les articles 734 à 737 sur la manière d'entamer les poursuites, les formes et délais de publications, la signification des jour et heure de l'adjudication et le sursis qui peut y

¹ Rapport de M. Persil, p. 568, n° 42.

² *Contra* : Cass., 27 mai 1835 (S. 35, 1341.)

être apporté ; il en est de même des articles 707 à 711 et aussi, bien que la loi n'en parle pas, des art. 705 et 706 ¹. Mais à l'inverse, n'entraînent pas la nullité du jugement d'adjudication : l'omission de l'injonction au fol enchérisseur de délaisser la possession de l'immeuble, la nomination d'un curateur au ventre, même si elle n'a pas été notifiée au créancier poursuivant ².

D'après l'article 729, lorsque les moyens de nullité sont admis, le tribunal doit annuler la poursuite à partir du jugement de publication et autoriser la reprise à partir de ce jugement. Mais en matière de folle enchère il n'y a pas de publication. A compter de quel acte faut-il reprendre la poursuite ? Les formalités de la folle enchère sont si simples et si peu nombreuses qu'il n'y a pas d'inconvénients à admettre que la procédure doit être recommencée en entier à quelque moment que la cause de nullité se soit produite ³.

5° *Remise de l'adjudication.* — L'adjudication peut être remise pour causes graves et dûment justifiées, mais le tribunal ne peut l'ordonner qu'à la requête du poursuivant et des créanciers inscrits ; ni le saisi, ni le fol enchérisseur ne peuvent demander le sursis. Leur demande n'est peut-être qu'un calcul destiné à retarder

¹ Garsonnet, § 752, p. 409 ; Bioche, *vo cit.*, n° 88 ; Rodière, t. 2, p. 339. — *Contra* : Chauveau sur Carré, *Quest.* 2434 *ter* ; Bourges, 12 janvier 1876 (D. 76, 2, 26) ; Cass., 2 janvier 1884 (D. 84, 1, 315) ; 12 février 1896 (D. 96, 1, 215).

² Cass., 15 avril 1887 (D. 87, 1, 489).

³ Chauveau sur Carré, *Quest.* 2431 *bis*.

la solution définitive des poursuites et la réalisation du gage des créanciers. Leur requête ne peut être écoutée, quelque intérêt qu'ils puissent avoir, le premier à retarder son expropriation, et le second à se donner du temps pour remplir les conditions de l'adjudication. La demande des créanciers inscrits n'est au contraire aucunement suspecte. S'ils sollicitent un sursis à l'adjudication, ce ne peut être sans motif légitime : ils peuvent craindre que le poursuivant ait mal choisi le moment de l'adjudication, ou qu'elle ne puisse se faire à la date indiquée, dans des conditions avantageuses, ce peut être une fausse indication du jour dans quelques-uns des placards. Les magistrats apprécient la gravité des causes pour obtenir la remise ¹.

Si la remise est demandée avant le jour fixé pour l'adjudication, c'est par acte d'avoué à avoué que l'adjudicataire appelle le poursuivant à l'audience (art. 716). Si la demande de sursis ne se produit qu'à l'audience indiquée pour l'adjudication, il suffit de simples conclusions prises à la barre, sans assignation ni avenir.

Le jugement qui prononce la remise doit fixer de nouveau le jour de l'adjudication qui ne peut être éloigné de moins de quinze jours, ni de plus de soixante. Le jugement qui accorde ou rejette la remise n'est susceptible d'aucun recours, pas même du recours en cassation (art. 739). Huit jours au moins à l'avance, l'adjudication ainsi remise sera annoncée par des insertions et des placards (art. 703, 704, 737 et 741), à peine de

¹ Rodière, t. 2, p. 337 ; Chauveau sur Carré, *Quest.* 2428 *sexies*.

nullité, mais il n'est pas nécessaire d'adresser une nouvelle signification à l'adjudicataire et au saisi qui sont au courant de l'incident, tandis que les tiers n'ont pu en avoir connaissance.

§ IV. — DE L'ADJUDICATION.

Jusqu'au moment de la revente sur folle enchère, l'adjudicataire peut arrêter la poursuite à deux conditions : d'abord de justifier de l'accomplissement des conditions et des clauses de l'adjudication, de consigner une somme suffisante pour payer les frais de la poursuite (art. 738). Ces frais ont été faits par sa faute, on comprend qu'il les supporte. Comme il peut y avoir urgence, le montant de ces frais est provisoirement réglé par une ordonnance du président.

A cet effet, l'adjudicataire adressé au président une requête pour obtenir la fixation des frais. En conséquence de l'ordonnance rendue par le président, l'adjudication consigne à la caisse des dépôts et consignations la somme arbitrée; puis il signifie à l'avoué du poursuivant la requête, l'ordonnance, le récépissé délivré par la caisse des dépôts et consignations, et toutes les quittances et pièces qui justifient que les conditions de l'adjudicataire ont été remplies.

Si la poursuite en folle enchère a eu lieu pour non paiement du prix, il faut que le prix soit payé ou consigné pour que la procédure s'arrête. Des offres réelles non suivies de consignation ne suffiraient pas. C'est

ainsi qu'il a été jugé que le fol enchérisseur qui a offert, mais qui n'a pas consigné les sommes qu'il avait à payer, ne peut obtenir la remise de l'adjudication, alors même que des saisies-arrêts pratiquées par les créanciers du poursuivant auraient fait obstacle à sa libération, ces saisies-arrêts ne l'empêchant pas d'user du droit de consigner¹.

Si la folle enchère a été intentée parce que l'adjudicataire qui jouissait des délais pour le paiement a dégradé l'immeuble au mépris du cahier des charges, l'adjudicataire n'a qu'un moyen d'arrêter la folle enchère, c'est de consigner le prix, bien qu'il ne soit pas exigible, ou offrir soit une caution solvable, soit une hypothèque suffisante sur ses autres biens².

L'ordonnance du président qui règle la somme à consigner est-elle susceptible de recours? Certains auteurs prétendent que c'est là une ordonnance rendue en matière de taxe à l'égard de laquelle il faut appliquer les règles ordinaires³. Il faut admettre, au contraire, avec la grande majorité de la doctrine, que cette ordonnance est sans appel⁴, à moins de texte formel, l'appel n'est pas autorisé dans un intérêt de rapidité.

Lorsque toutes les formalités de la procédure de folle enchère ont été régulièrement accomplies, l'adjudica-

¹ Cass., 16 novembre 1869 (D. 70, 1, 360).

² Chauveau sur Carré, *Quest.* 2430.

³ Rodière, t. 2, n° 338.

⁴ Garsonnet, § 752, p. 404. — Bioche, *v° cit.*, n° 73; Chauveau sur Carré, *Quest.* 2430 *quater*.

tion a lieu dans les mêmes formes que l'adjudication sur saisie immobilière (art. 739).

L'adjudication a lieu devant trois juges. Les enchères sont faites par le ministère d'avoué. L'avoué dernier enchérisseur est tenu, dans les trois jours de l'adjudication, à peine d'être réputé adjudicataire en son nom, de déclarer l'adjudicataire et de fournir son acceptation, sinon de représenter son pouvoir. Les avoués ne peuvent enchérir pour les membres du tribunal devant lequel la vente se poursuit, ni pour les personnes notoirement insolvable. Enfin, l'avoué poursuivant ne peut se rendre personnellement adjudicataire.

Le fol enchérisseur, comme le saisi, ne peut se porter adjudicataire ni par lui-même, ni par personnes interposées. Ainsi, il a été jugé à cet égard que les juges du fond, saisis d'une demande en nullité d'une adjudication sur folle enchère fondée sur ce que les adjudicataires n'avaient été que les prête-noms du fol enchérisseur, apprécient souverainement si ces adjudicataires étaient des acquéreurs sérieux, assumant toutes les charges et la responsabilité de la revente sur folle enchère. D'ailleurs, en l'absence de tout concert frauduleux de nature à porter atteinte aux droits des tiers intéressés et à perpétuer le débiteur insolvable dans la possession de ses biens, l'adjudicataire sur folle enchère est maître de disposer des immeubles adjugés en faveur du fol enchérisseur, soit avant l'adjudication et pour le cas où il deviendrait adjudicataire, soit après cette opération¹.

¹ Cass., 6 août 1883 (D. 84, 2, 328).

§ V. — VOIES DE RECOURS CONTRE LES JUGEMENTS
ET ARRÊTS.

« Aucune opposition ne sera reçue contre les jugements par défaut en matière de folle enchère, et les jugements qui statueront sur les nullités pourront seuls être attaqués par la voie de l'appel. » Tel est le texte de l'article 739 réformé par la loi de 1841.

1^o *Opposition.* — L'article 739 déclare l'opposition irrecevable contre les jugements par défaut en matière de folle enchère. Les arrêts par défaut sont-ils donc susceptibles d'être frappés d'opposition ? L'article 731, après avoir réglé dans sa première partie ce qui concerne les jugements rendus en matière de saisie immobilière, ajoute que les arrêts ne seront pas susceptibles d'opposition. Le législateur a évidemment commis un oubli, dont on ne saurait tirer argument. Il est certain, et le rapport de M. Persil le prouve, que les réformateurs ont voulu supprimer l'opposition contre toute décision intervenue en matière de saisie immobilière. C'est ainsi qu'il a été jugé qu'un arrêt par défaut, qui, incidemment à une poursuite de folle enchère, alloue une provision au poursuivant en se fondant sur des titres exécutoires et sur les aveux judiciaires de la partie poursuivie, est une décision définitive en vertu de laquelle il peut être procédé à une adjudication immobilière. Alors même qu'il a été fait opposition à l'arrêt par défaut, cette opposition doit être considérée comme non avenue¹.

¹ Cass., 17 août 1853 (S. 54, 1, 779.)

Par cela même que les arrêts rendus par défaut en matière de folle enchère ne sont pas susceptibles d'opposition, il ne peut y avoir lieu de prendre des arrêts par défaut profit joint. L'article 153 du Code de procédure est inapplicable en notre matière, et, par conséquent, lorsque de plusieurs intimés, les uns se présentent devant la Cour saisie de l'appel, et les autres font défaut, il n'y a plus lieu d'ordonner la réassignation de ceux-ci, mais bien de statuer à l'égard de tous les intimés par un seul arrêt. Du moment, en effet, que l'opposition est interdite, il est certain que la chose jugée ne sera plus remise en question devant les mêmes juges, entre les mêmes parties et, par conséquent, la raison qui a fait admettre le défaut profit joint ne peut trouver ici son application ¹.

2^o *Tierce opposition*. — Le saisi, quoique dépossédé par l'adjudication, a qualité, en cas de poursuite en folle enchère, pour former tierce opposition au jugement qui a rejeté la demande en nullité de cette poursuite sans qu'il ait été appelé, lorsque le prix de l'adjudication est inférieur à celui de la première, attendu que ce jugement porte atteinte au droit du saisi de réclamer le maintien du prix originaire et à l'intérêt qu'il a d'en empêcher la diminution ².

Le droit de former tierce opposition appartient également au tuteur *ad hoc* d'enfants mineurs qui n'ont pas

¹ Chauveau sur Carré, *Quest.* 2423 *decies*. Cass., 13 décembre 1852 — (S. 53, 1, 205); 7 décembre 1887 (D. 88, 2, 255.)

² Cass., 17 juin 1863 (S. 63, 1, 481).

été valablement représentés dans la revente sur folle enchère d'un immeuble dont ils étaient adjudicataires, parce que le même avoué occupait à la fois pour eux et leurs adversaires ; elle peut être formée tant contre le jugement d'adjudication sur folle enchère que contre le jugement qui a rejeté les moyens de nullité présentés par leur mère qui ne figurait dans l'instance qu'en son nom personnel, et sans y prendre de conclusions en qualité de tutrice¹.

3^o *Appel*. — Quels sont les jugements susceptibles d'appel ? Aux termes de l'article 739 les jugements qui statuent sur les nullités peuvent seuls être attaqués par la voie de l'appel. Ne sont pas susceptibles d'appel : les jugements de subrogation, de remise d'adjudication lorsque ceux-ci n'ont pas statué en même temps sur des nullités.

Cette disposition fut combattue par le garde des sceaux de la Chambre des Pairs à la séance du 27 avril 1840. Il aurait préféré que l'on supprimât absolument le droit d'appel pour ne pas retarder indéfiniment la poursuite de folle enchère. Il trouvait contradictoire les termes de l'article 739, frappant d'appel toutes les nullités indistinctement, avec la solution de l'article 730 portant interdiction d'appeler des jugements qui statuent sur des nullités postérieures à la publication du cahier des charges.

Cette proposition parut inadmissible. Dans la procédure de folle enchère, on ne saurait scinder la poursuite

¹ Cass., 16 décembre 1874 (S. 75, 1, 166).

en deux périodes ainsi que cela a lieu pour la saisie; la rédaction des affiches et de l'annonce a ici une importance toute particulière, car elle tient lieu de cahier des charges; l'appel doit d'autant moins être interdit aux intéressés que ce cahier est rédigé par le poursuivant seul.

La sentence d'adjudication sur folle enchère n'est pas susceptible d'appel, sans qu'il y ait lieu de distinguer dans une pareille sentence entre la déclaration même d'adjudication et la disposition complémentaire astreignant le fol enchérisseur au paiement de la différence entre son prix et celui de la revente sur folle enchère¹.

L'appel n'est recevable contre le jugement d'adjudication qu'autant que ce jugement statue sur des nullités, et l'on ne saurait regarder comme un incident autorisant l'appel, l'addition d'une clause au cahier des charges, si cette clause, d'ailleurs non contestée, n'est qu'une conséquence nécessitée par les faits postérieurs des dispositions de l'ancien cahier des charges².

Si le jugement d'adjudication renferme en lui-même un vice qui le rend nul aux termes des articles 705, 706 et 711 du Code de procédure, on ne peut interjeter appel puisqu'il ne statue sur aucune contestation.

La demande en nullité doit alors être formée par action principale devant le tribunal qui a prononcé l'adjudication, car, dans ce cas, le jugement d'adjudication est moins un jugement qu'un procès-verbal. C'est le

¹ Cass., 30 juin 1897 (D. 97, 1, 496).

² Cass., 28 décembre 1852 (D. 52, 5, 16).

seul procédé que l'on puisse employer¹. Cette action en nullité ne se prescrit que par trente ans. Cette solution résulte des travaux préparatoires de la loi de 1841.

Cependant il a été jugé que dans le cas où en violation de l'article 711 l'avoué a enchéri pour l'un des membres du tribunal devant lequel se poursuit la vente, l'action en nullité se prescrit par dix ans conformément à l'article 1304, car cette nullité ne se rattache pas à un vice d'ordre public. La nullité résultant de ce que l'adjudicataire est un magistrat du tribunal a été établie dans l'intérêt privé des créanciers².

Dans quels délais l'appel doit-il être interjeté ? L'article 739 renvoie pour les délais à l'article 731, relatif à l'appel des jugements rendus en matière de saisie. L'appel doit être interjeté dans les dix jours à compter de la signification à avoué, ou s'il n'y a pas d'avoué, dans les dix jours à compter de la signification à personne au domicile soit réel, soit élu ; la Cour d'appel doit statuer dans la quinzaine.

Ce délai de dix jours s'applique à tout appel formé contre une décision intervenue à un moment quelconque de la procédure de folle enchère. C'est ainsi qu'il a été jugé que le jugement qui statue sur les moyens de nullité proposés par un adjudicataire, tant contre un commandement à fin de folle enchère que contre le reste de la procédure, rentre dans les prévisions de l'article 739 et que dès lors l'appel n'en peut être relevé que dans

¹ Chauveau sur Carré, *Quest.* 2423 *quinquies*.

² Cass., 1^{er} mars 1882 (S. 83, 1, 169).

les dix jours de la signification du jugement à avoué ¹.

Les formes de l'appel sont réglées par l'article 739 qui renvoie à l'article 732. L'appel est signifié au domicile de l'avoué, et s'il n'y a pas d'avoué, au domicile réel ou élu de l'intimé. Il est notifié en même temps au greffier du tribunal et visé par lui.

D'après le droit commun l'appelant doit, dans la huitaine de la constitution d'avoué, faire signifier ses griefs. En matière de saisie immobilière, les griefs doivent, à peine de nullité, être énoncés dans l'acte d'appel. La loi a voulu par là empêcher, autant que possible, les retards apportés à la poursuite par la signification d'un appel purement moratoire. Mais on considère comme suffisamment explicite le fait par l'appelant de conclure simplement au rejet des exceptions et fins de non recevoir opposées en première instance par les intimés, et par suite à ce que la Cour déclare les poursuites de folle enchère régulières et valables. Il n'est pas nécessaire que l'acte d'appel énonce les moyens qui doivent justifier les griefs ².

Quels sont les moyens qui peuvent être proposés sur l'appel? En renvoyant à l'article 732, l'article 739 indique suffisamment que pour les nullités de la folle enchère comme pour les autres irrégularités, la partie poursuivie *ne peut*, sur l'appel, proposer des moyens autres que ceux qui ont été présentés en première instance. Cette règle s'oppose à ce que cette partie puisse

¹ Cass., 26 février 1868 (D. 68, 1, 223).

² Orléans, 21 décembre 1852 (D. 54, 2, 163).

attaquer en appel un jugement qui, sur les conclusions du poursuivant, ordonne l'addition au cahier des charges d'une clause portant que la vente comprendra certains objets non désignés dans le cahier des charges de l'adjudication frappée de folle enchère, si elle ne s'est pas opposée en première instance à cette addition ¹.

De même est non recevable la demande en nullité d'un commandement à fin de folle enchère qui n'a pas été opposée devant le tribunal avant l'adjudication sur folle enchère, et qui a été invoquée pour la première fois seulement en appel ².

L'appel en matière de folle enchère est-il suspensif? La question est controversée. Dans une opinion on soutient que l'appel produit son effet ordinaire de suspendre la procédure dès qu'il a été signifié à avoué ou à partie par application du droit commun (art. 457, C. Procéd.). Les textes spéciaux démontrent, au contraire, que les jugements rendus sur les nullités en matière de folle enchère doivent s'exécuter séance tenante, notwithstanding toute voie de recours et dès qu'ils sont prononcés. D'abord, l'article 739 du Code de procédure, relatif aux moyens de nullité en matière de folle enchère, dit qu'« ils seront proposés et jugés comme il est dit en l'article 729 ». Ce texte, qui s'occupe des moyens de nullité postérieurs à la publication du cahier des

¹ Cass., 28 juin 1858 (D. 58, 1, 454).

² Cass., 9 juin 1896 (D. 97, 1, 43).

charges, décide que « s'ils sont rejetés, il sera passé outre aux enchères et à l'adjudication ».

La loi n'a pas voulu que la production de ces moyens pût retarder la procédure, elle ordonne que le jugement qui les rejette s'exécutera sans délai. Comment, dès lors, le fol enchérisseur ou la partie saisie pourraient-ils obtenir la remise de l'adjudication jusqu'à la solution de leur appel? En demandant un sursis au tribunal. Or, précisément, l'article 737 le leur interdit en décidant que l'adjudication ne pourra être remise que sur la demande du poursuivant.

Par application de ces principes, un arrêt de la Cour de Toulouse a jugé que l'article 2215 du Code civil, d'après lequel l'adjudication sur expropriation forcée ne peut avoir lieu qu'en vertu d'un jugement définitif passé en force de chose jugée, ne visant que les jugements qui servent de base à la poursuite, ne fait pas obstacle à ce que les jugements qui, en matière de folle enchère, rejettent soit une demande en nullité de procédure, soit une demande de sursis formée par l'adjudicataire fol enchérisseur, soient déclarés exécutoires par provision et qu'en vertu de cette disposition il soit procédé séance tenante à l'adjudication, malgré appel interjeté à l'audience ¹.

4^o *Pourvoi en Cassation.* — La loi n'a pas dérogé aux règles ordinaires, relativement au pourvoi en cassation. Le pourvoi n'étant pas suspensif, la marche de la procédure ne saurait être retardée par le recours en

¹ Toulouse, 21 janvier 1897 (D. 97, 2, 435).

cassation. Aussi M. Persil disait-il dans son rapport à la Chambre des Pairs : « Si, ce qu'on peut supposer, il se rencontrait un tribunal qui vint à décider qu'il ne fallait pas d'insertions ou d'affiches, ou que l'une et l'autre avaient été faites sans qu'on fût obligé d'en rapporter la preuve légale, la partie lésée ne serait pas désarmée ; il y aurait violation de la loi et par conséquent le droit de se pourvoir en cassation. »

L'article 703 qui déclare que le jugement statuant sur la demande en remise de l'adjudication ne sera susceptible d'aucun recours, doit-il s'étendre au pourvoi en cassation ? Il est de jurisprudence que cette disposition est applicable même au recours en cassation et qu'en conséquence le pourvoi formé contre un tel jugement devra être déclaré non recevable ¹.

Mais ce recours s'applique au jugement d'adjudication entaché d'irrégularités qui, sans résoudre aucun incident, constitue un simple procès-verbal de la vente.

¹ Cass., 18 février 1851 (D. 51, 1, 19).

CHAPITRE V

EFFETS DE LA REVENTE SUR FOLLE ENCHÈRE.

La loi de 1841, qui a tracé minutieusement toutes les règles de la folle enchère, n'a consacré qu'un article très court, l'article 740, aux effets de cette procédure. Cet article est ainsi conçu : « Le fol enchérisseur est tenu par corps de la différence entre son prix et celui de la revente sur folle enchère, sans pouvoir réclamer l'excédent, s'il y en a ; cet excédent sera payé aux créanciers, ou si les créanciers sont désintéressés, à la partie saisie. » La doctrine et la jurisprudence ont dû suppléer à la concision de la loi.

Nous examinerons successivement :

- 1^o La nature du droit du fol enchérisseur ;
- 2^o Les effets de la folle enchère sur les droits du fol enchérisseur ;
- 3^o Les effets de cette même procédure sur ses obligations ;
- 4^o Les frais et remboursements qui peuvent être réclamés par le fol enchérisseur ;
- 5^o Les effets de la folle enchère sur l'ordre ouvert, à la suite de la première adjudication ;

6^o Les effets de la folle enchère relativement à la transcription.

§ I. — NATURE DU DROIT DU FOL ENCHÉRISSEUR.

Quelle est la situation de l'adjudicataire qui n'a pas encore payé son prix ? Il est propriétaire, car l'adjudication est parfaite par elle-même, comme la vente volontaire, « quoique la chose n'ait pas été livrée et le prix payé » (art. 1583 du Code civil). La propriété date, à l'égard du saisi, du jour où le jugement d'adjudication est rendu, et à l'égard des tiers, c'est-à-dire des ayants-cause du saisi, et du précédent propriétaire, elle date du jour où ce jugement a été transcrit.

Mais l'adjudicataire est-il propriétaire de l'immeuble sous la condition suspensive du paiement du prix et de l'accomplissement des autres conditions de l'adjudication ou sous la condition résolutoire inverse ?

Nous avons admis au début de cette étude que la folle enchère opère comme une condition résolutoire, par application de l'article 1184 du Code civil, aux termes duquel « la condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques pour le cas où l'une des parties ne satisfera pas à son engagement » et plus spécialement de l'art. 1654 du même Code : « Si l'acheteur ne paie pas le prix, le vendeur peut obtenir la résolution de la vente. »

Cette opinion, aujourd'hui admise par la doctrine et

la jurisprudence, a été longtemps contestée. On a prétendu que dans les ventes forcées le paiement du prix constituant l'unique but de la vente, il en forme une condition essentielle inhérente au contrat, une condition suspensive de ce contrat, de telle sorte que la folle enchère survenant, la première adjudication disparaît complètement. Troplong, dans un rapport célèbre, soutint, en 1846, devant la Chambre des requêtes, que la théorie de l'ancien droit qui admettait que la propriété n'était transférée à l'acheteur que lorsque le prix avait été payé, a passé en entier dans le droit moderne et que, par suite, l'adjudicataire est propriétaire, sous condition suspensive du paiement du prix. L'ancienne jurisprudence ne voyait pas dans cette revente une mutation nouvelle, et ce qui prouve qu'il en est de même aujourd'hui, c'est que l'enregistrement ne frappe pas la folle enchère d'un second droit de mutation. Enfin, l'article 740 n'est que la reproduction des n^{os} 104 et 105 de l'introduction, au *titre des criées*, de la *Coutume d'Orléans* de Pothier. On ne peut soutenir que le législateur, en prenant les termes mêmes dont s'était servi Pothier, ait voulu changer de fond en comble la théorie même qui justifiait les solutions adoptées.

Cette théorie admise dans un certain nombre d'arrêts ¹

¹ Cass., 6 juin 1811, 2 février 1819 (S. Chr.) ; Paris, 25 juin 1814, 29 mars 1822 (S. Chr.) ; Cass., 24 mai 1823 (S. Chr.) ; 24 juin 1846 (S. 47, 1, 574) ; Toulouse, 14 juin 1845 (S. 47, 2, 477) ; Alger, 4 novembre 1852 (S. 53, 2, 510) ; Dijon, 5 mars 1855 (D. 55, 2, 127) ; Grenoble, 30 juillet 1859 (D. 60, 2, 30) ; Bourges, 25 mars 1872 (S. 73, 2, 278) ; Chambéry, 16 juin 1875 (S. 79, 1, 75).

n'a pas cessé d'être combattue par les autorités les plus compétentes en doctrine, et elle est abandonnée aujourd'hui en jurisprudence. La folle enchère du Code de procédure repose sur une idée toute différente de la folle enchère de l'ancien droit. Autrefois la vente au comptant suivie de tradition n'opérait mutation de propriété qu'après paiement du prix : aujourd'hui au contraire « la vente est parfaite entre les parties et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur dès qu'on est convenu de la chose et du prix quoique la chose n'ait pas été livrée et le prix payé » (art. 1583 du C. Civ.). Autrefois dans les ventes judiciaires l'adjudicataire ne devenait propriétaire qu'après le paiement du prix ; aujourd'hui l'adjudicataire acquiert la propriété, par le seul fait de l'adjudication, comme l'acheteur au comptant par la seule conclusion de la vente. On ne trouve aucun texte qui indique que les ventes judiciaires ne sont pas résolubles comme les ventes ordinaires. L'obligation de payer le prix est garantie dans les adjudications sur saisie par des mesures plus efficaces que dans les ventes volontaires. Mais cette rigueur n'en change pas le caractère. Où trouver dans les précautions prises par la loi en matière de ventes sur saisie une dérogation aux principes des articles 1583 et 1654 ?

En outre la folle enchère n'est pas la continuation de la première saisie, c'est une procédure distincte. D'abord l'article 740 appelle *revente* l'adjudication nécessitée par l'inaccomplissement des clauses du cahier des charges.

Ensuite si ce même article 740 reproduit le texte de Pothier c'est en supprimant un passage qui en change complètement le sens. L'existence de la condition suspensive suppose que c'est à titre de *dommages-intérêts* que l'adjudicataire est tenu de la différence entre son prix et le prix de la revente car on ne peut faire produire aucun effet à une vente qui n'a point existé. Pothier le disait expressément; or les rédacteurs du Code ont eu le soin de supprimer les mots « à titre de dommages-intérêts. »

Enfin, il est en effet de jurisprudence que les droits de mutation se perçoivent sur l'adjudication dont le prix est le plus élevé, sur la première, par conséquent si la seconde est inférieure, n'est-ce pas évidemment supposer l'existence de la première adjudication ? Et cette supposition ne peut exister que si l'on considère l'adjudication comme simplement résolue par la folle enchère ¹.

Que l'on admette que l'adjudicataire est propriétaire de l'immeuble, sous la condition suspensive du paiement du prix ou sous la condition résolutoire inverse, l'effet de la folle enchère est identiquement le même quant aux droits de propriété de l'adjudicataire. Dans le premier cas, l'adjudicataire primitif n'est jamais devenu propriétaire; dans le second, les effets de la con-

¹ Bioche, *v° cit.*, n° 118; Chauveau sur Carré, *Quest.* 2432 5°; Larombière, *Obligations*, t. 2, p. 314; Garsonnet, t. 4, § 753, p. 412; Pigeau, *Commentaire sur le Code de procédure*, sur l'art. 740; Cass., 16 janvier 1827 (S. Chr.) ; 6 février 1833 (S. 33, 1, 234) ; 24 avril 1853 (S. 53, 1, 769) ; 5 février 1856 (D. 56, 1, 344) ; 20 janvier 1880 (D. 80, 1, 65) ; Nîmes, 15 janvier 1861 (S. 63, 1, 488.)

dition résolutoire opérant rétroactivement, il est réputé ne l'avoir jamais été. Mais ces deux solutions ont des conséquences toutes différentes en matière de risques. Si l'adjudication n'est parfaite que par le paiement du prix, la chose reste aux risques du débiteur qui ne s'engage à la livrer que dans le cas de l'événement de la condition. (Art. 1182, C. Civ.). Le débiteur de la chose est ici le saisi: si la chose vient à périr *pendente conditione*, aucun prix ne sera dû, l'opération ne pouvant se réaliser faute d'objet; si on admet au contraire la condition résolutoire, il faudra décider que jusqu'au jour de la revente le fol enchérisseur n'en est pas pas moins propriétaire de l'immeuble qui lui a été adjudgé; de telle sorte que si l'immeuble périt ou diminue la perte est pour le fol enchérisseur.

La folle enchère n'est en définitive que l'exercice simplifié de l'action en résolution du vendeur non payé. L'adjudication parfaite au jour du jugement est résolue par la deuxième adjudication, prononcée elle disparaît, elle est censée n'avoir jamais existé, mais aux termes de l'article 740, le fol enchérisseur dépouillé de ses droits reste tenu d'une partie de son prix. Colmet-Daage a défini de la façon la plus exacte la situation du fol enchérisseur quand il a dit que « la revente sur folle enchère résout la propriété de l'acquéreur primitif, mais non ses obligations » ².

² *Le Cours de Procédure*, t. 2, n° 1005.

§ II. — EFFETS DE LA FOLLE ENCHÈRE SUR LES DROITS
DU FOL ENCHÉRISSEUR.

Le fol enchérisseur reste propriétaire jusqu'au jour de la nouvelle adjudication.

La résolution résulte du jugement même, et non de la signification qui en est faite. C'est dès l'instant de l'adjudication que le nouvel acquéreur est investi. En conséquence, si dans l'intervalle du jugement d'adjudication sur folle enchère à sa signification, l'immeuble adjudgé est détruit par un incendie, l'indemnité due par les assureurs appartient à l'adjudicataire et non au fol enchérisseur ³.

Non seulement la condition résolutoire produit des effets dans l'avenir, mais elle rétroagit dans le passé. Le fol enchérisseur est censé n'avoir jamais été propriétaire. L'article 740 tire une conséquence de cette idée quand il décide que le fol enchérisseur ne peut prétendre aucun droit sur l'excédent du prix de la seconde adjudication.

Si en droit le fol enchérisseur est censé n'avoir jamais été propriétaire en fait, il a cependant été propriétaire *pendente conditione*, il a traité l'immeuble comme s'il lui appartenait. Quel sera le sort des actes faits par le fol enchérisseur pendant cette période ? Quelle sera l'influence de la rétroactivité sur les droits réels que le fol enchérisseur pouvait avoir sur l'immeuble antérieurement à l'adjudication ?

³ Cass., 5 février 1856 (D. 56, 1, 344).

1^o *Effets de la résolution sur les actes du fol enchérisseur.* — C'est surtout aux actes de disposition que s'applique la rétroactivité de la condition. Toutes les aliénations totales ou partielles, consenties par le fol enchérisseur, sont nulles et si l'adjudicataire consent à recevoir le prix de la vente partielle consentie par le fol enchérisseur, il y a là une nouvelle mutation donnant lieu à la perception d'un droit d'enregistrement ¹.

Sont nulles les servitudes dont le fol enchérisseur a grevé l'immeuble à titre onéreux ou gratuit au profit des fonds voisins. Sont nulles également les hypothèques qu'il a conférées à toute personne, alors même que la folle enchère est poursuivie contre lui par le bailleur des fonds qui l'avait mis en demeure de rembourser les créanciers inscrits, et avait en fournissant ses deniers arrêté les poursuites commencées par l'un de ces créanciers, mais en se faisant subroger dans ses droits ². C'est l'application pure et simple de l'article 2125 du Code Civil, aux termes duquel ceux qui n'ont sur l'immeuble qu'un droit suspendu par une condition, ou résoluble dans certains cas ou sujet à rescision, ne peuvent consentir qu'une hypothèque soumise aux mêmes conditions ou à la même rescision ³.

Cependant l'adjudicataire sur folle enchère ne peut

¹ Tribunal de Charolles (9 août 1845, D. 45, 5, 224).

² Paris, 29 mars 1822. (S. Chr.)

³ Bioche, *vo cit.*, n^o 99; Boitard, Colmet-Daage et Glasson, t. II, n^o 10051; Garsonnet, t. IV, § 754, p. 413.

demander la résolution des actes de disposition, et spécialement des servitudes consenties par le fol enchérisseur lorsque le cahier des charges sur lequel la vente a été poursuivie portait que l'adjudicataire prendrait l'immeuble en l'état tel qu'il se trouverait au jour de l'adjudication, et qu'il supporterait toutes les servitudes quelconques existant sur ledit immeuble. C'est une application de l'article 1134 du Code Civil : « Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites ¹. »

Parmi les aliénations sujettes à résolution comme le droit du fol enchérisseur lui-même, on peut citer la cession que le fol enchérisseur a consentie par anticipation, des fermages échus postérieurement à l'adjudication sur folle enchère. Cette nullité s'étend à la sous-cession des mêmes fermages alors même que le sous-cessionnaire était de bonne foi ².

La vente a eu pour effet de le priver de tout droit à la jouissance des fruits. Or ce serait pour lui une façon de jouir des fruits que de profiter après la revente de la cession du prix de ferme qui les représente.

En serait-il de même de ces cessions ou sous-cessions si, au lieu de fermages échus postérieurement à l'adjudication sur folle enchère, il s'agissait de fermages antérieurs? Dans ce cas si ces fermages n'ont pas encore été payés, ils appartiennent évidemment au fol

¹ Cass., 6 novembre 1871 (D. 71, 1, 336).

² Cass., 8 août 1854 (D. 54, 1, 270).

enchérisseur, car les créanciers ne peuvent à la fois exiger qu'il paie les intérêts de son prix, et percevoir les fruits dont ils sont la représentation.

Tout acte qui n'impose pas une charge nouvelle à l'immeuble objet de la revente doit être maintenu.

C'est ainsi que la jurisprudence considère comme valable la subrogation consentie par le fol enchérisseur au profit d'un bailleur de fonds dans les droits des créanciers inscrits sur l'immeuble par lui payé avec les deniers empruntés. La subrogation, en substituant un créancier à un autre, ne modifie en rien la créance¹.

Dans la rigueur des principes, *les actes d'administration*, faits par le fol enchérisseur durant sa possession, devraient tomber avec le droit résoluble qui lui a donné naissance, et notamment les baux consentis devraient n'être pas opposables au nouvel adjudicataire. C'est ce qu'a jugé la cour de Bourges, le 23 mai 1823². Une telle solution ne convient pas à ces actes. Le maintien de ces contrats est commandé par l'intérêt des fermiers, des locataires et même des créanciers, car un adjudicataire qui ne pourrait consentir que des baux résolubles trouverait difficilement à louer, et l'immeuble risquerait de rester improductif.

Aussi une jurisprudence constante déclare valables les baux faits par le fol enchérisseur à quelque époque

¹ Cass., 28 avril 1863 (S. 63, 1, 290). Nîmes, 29 janvier 1861 (D. 63, 2, 21).

² Bourges, 23 mai 1823 (S. 24, 2, 42).

qu'ils aient été passés à la double condition que le preneur soit de bonne foi et que les clauses du bail ne dépassent pas les pouvoirs d'un administrateur.

Les actes de cette nature ne sauraient être envisagés comme s'imposant au nouvel acquéreur de l'immeuble saisi s'il résulte des documents de la cause qu'ils n'ont pas été passés de bonne foi. Ainsi le bail d'un immeuble passé par le fol enchérisseur ne peut être maintenu à l'encontre du nouvel adjudicataire, lorsqu'il a été consenti d'abord pour un an à titre d'essai, avec paiement immédiat du loyer de cette année, puis pour trois, six ou neuf années consécutives au seul choix du locataire, et que de plus il a été accompagné d'une promesse de vente réalisable pendant toute la durée du bail, moyennant un prix déterminé, ce qui revient à une véritable aliénation éventuelle de l'immeuble loué ; alors d'ailleurs qu'au moment où il faisait ce bail, le fol enchérisseur n'avait pas payé et savait ne pas pouvoir payer l'immeuble dont il disposait¹.

La seconde condition de la validité des baux est que leurs clauses ne dépassent pas les pouvoirs d'un administrateur. Ainsi ce système applique dans l'espèce les articles 1429, 1430 et 1718 du Code Civil qui autorisent le tuteur et le mari de la femme commune en biens à passer des baux de neuf ans ou d'une durée inférieure. Quant aux baux de plus de neuf ans, ils semblent devoir être traités comme ceux qui ont

¹ Paris, 28 octobre 1893 (D. 94, 2, 104).

été passés par le mari du bien de sa femme et n'être obligatoires que pour la période de neuf ans dans laquelle on se trouve au moment de la folle enchère ¹. D'après un second système il faudrait appliquer l'article 1673 du Code Civil aux termes duquel les baux passés par l'acheteur à réméré doivent être maintenus quelle qu'en soit la durée, lorsqu'ils ont été passés sans fraude ².

La première solution présente le grand avantage de simplifier les décisions judiciaires, mais la situation du fol enchérisseur ressemble moins à celle du tuteur ou du mari, qu'à celle de l'acheteur à réméré propriétaire comme lui sous condition résolutoire. La loi en fixant à neuf ans la durée des baux que peuvent consentir le mari ou le tuteur a indiqué le chiffre qui lui a paru le mieux propre à satisfaire les intérêts en présence. Mais ici on valide les baux consentis par le fol enchérisseur pour assurer la bonne administration de l'immeuble. Or, selon la nature de l'immeuble, la bonne administration consistera à faire un bail de telle ou telle durée.

La Cour de Paris a jugé avec raison que la convention accessoire au bail par laquelle le fol enchérisseur

¹ Troplong, *Du louage*, t. I, n° 100; Duvergier, *Du louage*, t. I, n° 87; Bioche *vo cit.*, n° 104; Chauveau sur Carré, *Quest.* 2432 *septies*; Boitard, Colmet-Daage et Glasson, t. 2, n° 1005. — Paris, 25 janvier 1835. (Dall. *Répert.*, *vo cit.*, n° 1916.)

² Paris, 25 juin 1814 (S. Chr.). Cass., 11 avril 1821 (S. Chr.), 16 janvier 1827 (S. Chr.), Paris, 22 mai 1847 (D. 48, 2, 9).

aurait cédé un excédent de force motrice d'une machine à vapeur établie dans l'immeuble doit être déclarée nulle, car il y a là un acte de disposition et non de simple administration, sauf au preneur à demander la résiliation du bail pour inexécution des conditions de son contrat ¹.

Les actes de jouissance sont les seuls qui ne peuvent être atteints par la rétroactivité, car ce sont de purs faits matériels. Que l'on considère le fol enchérisseur comme un possesseur de bonne foi ou qu'on ne voie en lui qu'un possesseur de mauvaise foi, il doit les intérêts de son prix d'adjudication, mais il garde les fruits que l'immeuble a produits dans le temps écoulé entre l'adjudication et la revente. En effet, s'il est de bonne foi, il fait les fruits siens (art. 549, C. Civ.), mais d'un autre côté il est débiteur d'un capital dont les intérêts courent contre lui jusqu'au paiement ; s'il est de mauvaise foi, il doit restituer les fruits, mais ceux-ci se compensent avec les intérêts de son prix qui représentent le produit de l'immeuble. Les créanciers ne peuvent exiger à la fois les fruits et les intérêts ; ils ne peuvent prétendre qu'aux intérêts qui ne sont que l'équivalent des fruits perçus par le fol enchérisseur. La restitution effective des fruits ne satisferait pas l'obligation du fol enchérisseur, car leur valeur varie selon l'habileté de l'administration ².

¹ Paris, 22 mai 1847, précité.

² Cass., 24 juin 1846 (S. 47, 1, 563). Riom, 12 juillet 1838 (S. 39, 2, 338). Bourges, 25 mars 1872 (S. 73, 2, 278).

2^o *Effets de la résolution sur les droits réels que le fol enchérisseur pouvait avoir sur l'immeuble avant son adjudication.* — En principe quand le créancier du vendeur inscrit sur l'immeuble se rend acquéreur de cet immeuble, un double résultat se produit : d'une part, le créancier devenant débiteur de son prix envers le vendeur, il s'établit une compensation qui libère ce dernier envers lui (art. 1289, C. Civ.); d'autre part la réunion sur la même tête du droit de propriété et des droits réels opère extinction de ces derniers par confusion (art. 2180, 1300, C. Civ.). La folle enchère opérant résolution de la vente, a-t-elle pour effet de faire revivre les droits personnels ou réels que la vente avait éteints ?

Pothier établissait une distinction, il admettait que la confusion ou la consolidation n'étaient pas définitives, lorsque la résolution du titre procédait *ex causa antiqua et inexistente contractu* ; les droits éteints renaissaient au profit de l'acquéreur évincé ; dans les autres cas au contraire il estimait que les droits réels ne pouvaient pas renaître. C'est en partant de cette distinction que Troplong établissait son système, fondé sur la condition suspensive. Logiquement, si les ventes judiciaires ont lieu sous la condition résolutoire du paiement du prix, le fol enchérisseur ne peut après son éviction réclamer des droits éteints pour toujours.

Si au contraire elles sont subordonnées à la condition suspensive, la vente n'a jamais existé, et il ne saurait être question de confusion, tous les droits que le fol enchérisseur avait sur la chose subsistent. C'est dans

ce dernier sens que se prononça la Chambre des requêtes sur le rapport de Troplong, le 24 juin 1846. Elle jugea que les ventes forcées étaient essentiellement soumises à la condition suspensive du paiement du prix ; il en résulte qu'en cas de non paiement de ce prix la revente sur folle enchère anéantit les droits de propriété du fol enchérisseur et fait revivre les droits réels qu'il avait sur l'immeuble au jour de la vente ; qu'en conséquence on ne peut opposer cette vente au fol enchérisseur dans le but d'effacer son droit d'hypothèque préexistant, sous prétexte de confusion, et son droit de créance sous prétexte de compensation¹.

M. Delangle, avocat général, soutint dans une autre espèce, devant la Chambre civile, qu'en admettant que la folle enchère opère résolution, les droits éteints ne peuvent plus reparaître au préjudice des tiers intéressés à leur extinction. L'avènement de la folle enchère est impuissante à détruire les effets irrévocables que produit la confusion résultant de la réunion en la personne de l'adjudicataire, des qualités de débiteur et de créancier².

Cette conclusion ne découle pas nécessairement du système de la condition résolutoire. Les considérations adoptées par Troplong peuvent se justifier sans qu'il soit besoin pour les soutenir de les étayer sur la condition suspensive. La condition, nous l'avons vu, rétroagit en droit et non en fait ; par suite le fait même de la réunion des deux qualités, de créancier hypothécaire et de propriétaire en la même personne, ne peut après

¹ Cass., 24 juin 1846 (D. 46, 1, 257).

² Cass., 24 février 1846 (D. 46, 1, 280).

coup disparaître ; mais la confusion, fait juridique, conséquence du fait matériel, doit être effacée par la rétroactivité. Quant à la compensation, elle se produit à l'égard des créances que le fol enchérisseur avait contre le saisi, sur la part qui revient à celui-ci dans la différence entre le prix de vente et celui de la revente, mais il n'en est pas ainsi à l'égard des autres créanciers hypothécaires, qui ont comme le fol enchérisseur un droit sur l'immeuble.

Tant qu'un ordre n'est pas ouvert, rien n'est compensé, et lorsque l'ordre a été ouvert, le fol enchérisseur occupera dans cet ordre la place qu'il avait sur l'immeuble parmi les autres créanciers hypothécaires ; à leur égard, sa créance n'aura pas été compensée ¹.

§ III. — EFFETS DE LA FOLLE ENCHÈRE SUR LES OBLIGATIONS DU FOL ENCHÉRISSEUR.

La condition résolutoire n'atteint pas les obligations du fol enchérisseur, elle n'opère que sur ses droits.

Dépouillé de ses droits, il reste tenu d'une partie de ses obligations.

Aux termes de l'article 740, l'obligation de payer le prix contracté par le fol enchérisseur survit à la nouvelle adjudication, mais elle se trouve réduite à la différence entre le prix promis par le fol enchérisseur et le prix obtenu par la seconde adjudication.

Deux hypothèses sont prévues par l'article 740, dont

¹ Rapport de Troplong sur l'arrêt du 24 juin 1846 (D. 46, 1, 257). Boitard, Colmet-Daage et Glasson, t. II, n° 1005.

le but est de prévenir la scandaleuse multiplicité des folles enchères, et d'éloigner des audiences les agioteurs, celle où le prix de la seconde adjudication est inférieur, et celle où il est supérieur au prix de la première.

1^o *Le prix de la revente est inférieur à celui de la première adjudication.* — Il est certain que le fol enchérisseur doit payer aux créanciers, en vertu de l'article 740, la différence en moins qui existe entre les prix des deux adjudications, mais on se demande à quel titre il doit le faire.

Suivant un premier système, les obligations du fol enchérisseur disparaissent comme ses droits, et la condamnation à la différence des deux prix n'est prononcée par l'article 740 qu'à titre de dommages-intérêts..., à raison du quasi-délit qu'il a commis en se portant adjudicataire au préjudice des créanciers d'un immeuble qu'il ne voulait ou ne pouvait payer. Cette somme ne peut pas être représentative du prix de l'immeuble, puisque celui qui la paie, l'adjudicataire primitif, ne conserve aucun droit sur l'immeuble qui est réputé ne lui avoir jamais appartenu. Cette solution est une conséquence directe de la théorie de l'article 1184. Le fol enchérisseur est assimilé à un acheteur ordinaire, avec cette différence que l'article 1184 laisse aux juges toute liberté pour fixer le montant des dommages-intérêts, tandis que le Code de procédure détermine à forfait le chiffre de ces dommages¹.

¹ Chauveau sur Carré, *Quest.* 2432 *quinquies* ; Bourges, 25 mars 1872 (D. 73, 2, 151) ; Grenoble, 14 juin 1886 (S. 87, 2, 34).

Il est difficile de soutenir ce système en présence des termes si nets de l'article 740. La loi ne s'est pas référée aux dispositions des articles 1184 et 1654 du Code civil. Ce qui le prouve, c'est que les mots « à titre de dommages-intérêts », qui figuraient dans le passage de Pothier dont s'est inspiré le législateur, ont été exclus de la loi. Il est aujourd'hui unanimement admis que cette somme que doit payer le fol enchérisseur représente le complément du prix de l'immeuble. C'est cette opinion que l'avocat général Delangle exprimait d'une façon saisissante en 1846. « En droit, disait-il, la folle enchère poursuivie sur l'adjudicataire qui ne paie pas, ne le libère point de ses obligations ; il reste débiteur du prix après avoir cessé d'être propriétaire de l'immeuble ; et ce prix il continue à le devoir tout entier parce que la folle enchère n'efface pas à son égard le prix de l'adjudication ¹. »

Les deux systèmes aboutissent, sur bien des points, à des conséquences toutes différentes. Si on admet que le fol enchérisseur doit des dommages-intérêts, on en conclura que les créanciers inscrits n'ont aucun droit de préférence sur le montant de la différence en moins entre les deux prix, et qu'elle doit être répartie au marc le franc, comme tous autres dommages-intérêts entre tous les créanciers de la partie saisie ².

Si, au contraire, le fol enchérisseur reste soumis à

¹ Boitard, Colmet-Daage et Glasson, t. II, n° 1005 ; Aubry et Rau, t. V, p. 612 ; Garsonnet, t. IV, § 754, p. 416.

² Chauveau sur Carré, *Quest.* 2432 *septies*.

toutes les conséquences de son enchère, on en conclura que la différence en plus ou en moins entre les deux prix, revient exclusivement aux créanciers inscrits et ne peut être attribuée qu'à leur défaut à la partie saisie et à ses créanciers chirographaires. En effet, en se portant adjudicataire, le fol enchérisseur s'est engagé à payer le prix d'adjudication. De cet engagement naît un droit acquis au profit des créanciers hypothécaires. Ce droit ne peut plus être détruit ni par la faute, ni par le fait du fol enchérisseur ¹.

On a soutenu cependant que quand bien même on reconnaîtrait à la différence entre les deux adjudications le caractère de dommages-intérêts dus à raison d'un délit, cette somme ne devrait pas moins servir à désintéresser les créanciers hypothécaires dans l'ordre où ils sont inscrits. Le but de la saisie immobilière et de la folle enchère est d'assurer aux créanciers inscrits le paiement de leurs créances jusqu'à concurrence de la valeur de l'immeuble.

S'il est porté à cette valeur, par la faute d'un tiers, une atteinte qui la diminue, il est évidemment dans l'esprit de la loi que la réparation du préjudice, mise à la charge du tiers, profite à ces créanciers, préféralement à tous autres. Comment serait-il possible

¹ Bioche, *v° cit.*, n° 121. Cass., 24 février 1846 (D. 46, 1, 181) ; Grenoble, 2 mai 1851 (D. 52, 2, 253) ; Toulouse, 1^{er} avril 1859 (D. 61, 1, 123) ; Nîmes, 30 janvier 1861 (D. 61, 5, 239) ; Cass., 12 août 1862 (D. 63, 1, 25) ; Paris, 17 juillet 1872 (D. 73, 1, 133), 6 décembre 1877 (D. 78, 2, 81).

d'admettre que la procédure de folle enchère puisse aboutir à priver les créanciers hypothécaires d'une portion du prix, pour attribuer cette portion au marc le franc à tous les créanciers ?

« Chaque adjudication, dit la Cour de Cassation, forme entre les créanciers parties à la poursuite et l'adjudicataire un contrat qui oblige celui-ci à payer le prix entre leurs mains, suivant l'ordre fixé à l'amiable ou par justice; en cas de folle enchère, la nouvelle adjudication, tout en résolvant la précédente, ne libère le fol enchérisseur qu'autant que le nouveau prix est suffisant pour acquitter le prix; que si le nouveau prix est inférieur, le fol enchérisseur est condamné par le jugement qui prononce la nouvelle adjudication à payer la différence, c'est-à-dire à compléter le prix qu'il s'était engagé à payer aux créanciers inscrits, ou, à leur défaut, seulement à la partie saisie; le bénéfice de cette condamnation appartient nécessairement, avant tous autres, aux créanciers inscrits, puisqu'elle a pour base une obligation contractée envers eux par suite de l'exercice de leur droit de préférence et qui ne devait profiter au saisi qu'après l'épuisement de ce droit ¹. »

Cette doctrine a été consacrée par un arrêt de la Cour de Bordeaux du 20 décembre 1893, qui a décidé qu'en cas de revente sur folle enchère, les dommages encourus par les auteurs du délit d'entraves aux enchères doivent, au même titre que la différence entre le prix du fol enchérisseur et le prix auquel l'immeuble

¹ Cass., 12 août 1868 (S. 68, 1, 123).

a été revendu, être attribués aux créanciers inscrits, à l'exclusion des créanciers chirographaires et du saisi¹.

Les deux théories engendrent des conséquences également contradictoires, dans le cas où une femme dotale s'est rendue adjudicataire. Si l'on décide que la différence entre les deux prix d'adjudication est due à titre de dommages-intérêts, la femme dotale pouvant s'obliger sur les biens dotaux par ses délits pourra être poursuivie sur ces biens pour le recouvrement de cette différence². Au contraire si on reconnaît à la différence entre le prix des deux adjudications le caractère d'un complément de prix, la femme dotale poursuivie en folle enchère ne pourra pas être tenue de cette différence sur ses biens dotaux sur lesquels elle ne peut s'obliger par ses contrats³.

La jurisprudence n'est pas à ce point de vue d'une si rigoureuse logique, c'est à la bonne foi de la femme qu'elle s'attache avant tout, et non pas au caractère de son obligation en cas de folle enchère.

Elle décide que la femme est responsable sur sa dot de la différence entre le prix d'adjudication et le prix de revente sur folle enchère, s'il résulte des circonstances de la cause que la femme sachant qu'elle n'avait aucune ressource disponible pour faire face même aux frais d'administration a été de mauvaise foi et a été amenée à se rendre adjudicataire à un prix excessif par

¹ Bordeaux, 20 décembre 1893 (D. 94, 2, 445).

² Chauveau sur Carré, *Quest.* 2432 octies.

³ Garsonnet, t. IV, § 754, p. 416.

suite d'un concert frauduleux ayant pour objet de retarder la dépossession du mari ¹.

Mais il en est autrement s'il n'y a à la charge de la femme qu'une imprudence dépourvue de toute idée de fraude ou d'intention de nuire, alors qu'en se rendant adjudicataire la femme n'a commis qu'une simple erreur et ne s'est pas rendue coupable de mauvaise foi. Le redressement de ces imprudences qui constituent de simples fautes contractuelles ne peut être poursuivi sur ses biens dotaux ².

Par application de ce principe, il a été jugé spécialement que, lorsqu'une femme dotale s'étant rendue adjudicataire d'immeubles saisis sur son mari, ces immeubles ont été revendus sur folle enchère faute par elle d'avoir acquitté le prix d'adjudication, la femme ne peut être déclarée responsable sur la dot de sa différence entre le prix de son adjudication et le prix de la revente sur folle enchère, si les circonstances de la cause démontrent qu'il n'y a aucune entente frauduleuse entre le mari et la femme pour se perpétuer dans la possession des immeubles saisis, si la différence des prix s'explique par la crise agricole survenue dans la région au moment de la seconde adjudication, et si l'on ne peut relever à la charge de la femme qu'un acte

¹ Agen, 6 février 1865 (D. 65, 2, 95); Chambéry, 11 août 1868 (D. 69, 2, 13); Riom, 2 juillet 1892 (S. 93, 2, 146).

² Cass., 15 juin 1864 (D. 64, 1, 379); Agen, 17 décembre 1847 (S. 48, 2, 96); Pau, 2 juin 1880 (D. 81, 2, 1); Bordeaux, 20 janvier 1893 (D. 93, 2, 516).

imprudent auquel elle a été entraînée soit par la croyance qu'elle pourrait, avec l'autorisation de son mari, comme le permettait son contrat de mariage, vendre une partie des immeubles adjugés pour parfaire avec les sommes dont elle pourrait disposer et le concours de sa famille le montant du prix d'adjudication ¹, soit par la croyance qu'elle pourrait parfaire le prix d'adjudication déjà acquitté par elle en partie tant au moyen de la compensation de ses reprises qu'avec le prix de reventes partielles qu'elle espérait réaliser ².

De même les tribunaux refusent de déclarer exécutoire sur la dot l'indemnité à laquelle la femme est condamnée en représentation de la différence de prix dont elle est tenue quand l'immeuble qu'elle a acquis par adjudication avant le mariage est revendu sur folle enchère. La condamnation prononcée contre la femme à fin de paiement de cette différence ne peut être exécutée sur ses biens dotaux, alors du moins que la femme en se rendant adjudicataire, n'a commis qu'une imprudence ³, mais il en serait tout autrement s'il y avait eu de la part de la femme mauvaise foi suffisante pour constituer un quasi délit ⁴.

Il a été jugé par application du principe qui sert de base au premier système que, lorsque la femme s'est rendue adjudicataire des immeubles, que l'adjudication

¹ Riom, 16 mars 1892, *précité*.

² Agen, 20 décembre 1893 (D. 94, 2, 92.)

³ Cass., 21 août 1848 (D. 48, 1, 211).

⁴ Agen, 6 février 1865, *précité*.

a été suivie de folle enchère, et que la revente a produit un prix inférieur à celui de la vente, les créanciers de cette femme colloqués en sous-ordre comme exerçant ses droits, ne peuvent prétendre à la différence entre le prix de la vente et celui de la revente et cette différence dont la femme demeure débitrice doit être attribuée aux créanciers inscrits ¹.

En matière de licitation, il a été jugé que lorsqu'un colicitant s'est rendu adjudicataire, et a été déclaré fol enchérisseur, la somme dont il reste tenu à raison de sa folle enchère est une dette de succession, et qu'en conséquence il y a eu lieu d'appliquer ici les règles du rapport des dettes et d'imputer cette somme sur sa part héréditaire ². Si on admettait le second système la dette du fol enchérisseur ne serait pas soumise au rapport.

2^o *Le prix de vente est supérieur à celui de la première adjudication.* — Dans ce cas, pour punir le fol enchérisseur de sa témérité, la loi veut qu'il ne puisse profiter de l'excédent du prix de la seconde vente sur celui de la première. (Art. 740, C. Pr.).

Mais lorsque l'adjudication comprend plusieurs lots, dont les uns se sont revendus à des prix plus élevés que ceux de la première adjudication, tandis que d'autres ont été adjugés avec perte, la différence en plus qui se trouve obtenue sur un des lots doit-elle se compenser avec la différence en moins qui a lieu sur un

¹ Riom, 2 décembre 1886 (D. 88, 2, 7).

² Agen, 14 février 1894 (D. 94, 2, 533).

autre? La Cour de Rouen a décidé qu'il ne peut y avoir lieu à compensation, en faveur du fol enchérisseur, qu'il demeure tenu de la différence à l'égard des objets adjugés à un plus bas prix que celui qu'il avait fixé sans pouvoir profiter de la différence en plus ¹.

La solution affirmative semble au contraire plus équitable ; car du moment que le saisi ou ses créanciers trouvent une indemnité dans la vente même, il semble injuste qu'ils puissent en exiger une autre du fol enchérisseur.

L'article 740 interdit au fol enchérisseur de réclamer l'excédent du prix s'il y en a sans distinguer entre les causes de cette différence. Dès lors il semble que le fol enchérisseur ne peut pas demander la valeur des impenses qu'il a faites pour améliorer la propriété vendue. La jurisprudence admet cependant que si l'adjudication sur folle enchère produit un prix supérieur à celui de la première adjudication et que s'il est établi que la plus-value résulte des constructions faites sur l'immeuble par le fol enchérisseur, c'est à ce fol enchérisseur ou à ses ayants-droit que l'excédent doit être attribué, et non aux créanciers inscrits avant son entrée en possession ².

Cette doctrine doit être adoptée malgré l'article 740 qui semble repousser cette interprétation en attribuant sans distinction aucune l'excédent de prix aux créan-

¹ Rouen, 31 mai 1820 (S. 21, 2, 219).

² Cass., 14 avril 1852 (S. 52, 1, 441). Paris, 26 juin 1851 (S. 51, 2, 569) 4 mars 1858 (S. 58, 2, 245).

ciers. Il ne serait pas juste que les créanciers dussent profiter des dépenses faites de bonne foi par l'adjudicataire et qui ont accru la valeur de l'immeuble ¹.

Il a été jugé aussi que l'adjudicataire poursuivi par voie de folle enchère est mal fondé à demander la distraction des machines qu'il a placées dans l'immeuble dont il est évincé, surtout lorsque ces machines immeubles par destination, n'ont fait que remplacer celles qui s'y trouvaient au moment de son acquisition et sont de valeur à peu près égales ².

Si le nouvel adjudicataire ne remplit pas non plus les obligations que lui impose la vente, les créanciers peuvent-ils recourir contre l'adjudicataire primitif et dans quelles limites ?

Il est certain d'abord qu'il n'est pas tenu de l'excédent car il ne s'est obligé que jusqu'à concurrence de son prix. Mais est-il tenu du prix primitif ?

Si on admet que le fol enchérisseur est tenu de la différence en moins entre les deux prix à titre de dommages-intérêts, on en conclura que le fol enchérisseur est dégagé de toute obligation quand l'adjudication sur folle enchère est portée à un prix plus élevé que celui obtenu à la suite de la première adjudication. Du moment que le fol enchérisseur est tenu de la différence entre le prix des deux ventes, l'article 740 semble décider implicitement qu'il ne saurait être engagé pour la totalité de celui de la première. Rien de plus injuste, dit Chau-

¹ Garsonnet, § 756, p. 420 ; Chauveau sur Carré, 2432 *quater*.

² Paris, 28 juin 1843 (S. 43, 2, 232).

veau, que la condition que l'on veut faire à l'adjudicataire fol enchéri : « Poursuivi par la voie de la folle enchère, il avait le droit d'arrêter les poursuites en justifiant de l'acquit des conditions de l'adjudication (art. 738), il restait alors propriétaire. Une seconde adjudication a été prononcée, le second adjudicataire est poursuivi par la voie de la folle enchère ; le premier ne peut évidemment pas arrêter cette folle enchère en remplissant les conditions de la seconde adjudication, car il ne redeviendrait pas propriétaire. Comment voudrait-on alors qu'il fût tenu des résultats de cette seconde folle enchère lorsqu'il ne pouvait pas se prévaloir des droits du fol enchérisseur ¹ ? » Ce serait donc ajouter à la sévérité de l'article 740 que de le rendre responsable du paiement du prix de la revente.

Si, au contraire, on admet la doctrine d'après laquelle le fol enchérisseur doit la différence entre le prix des deux ventes à titre de complément de son prix, on en conclura que si le prix de la seconde adjudication est supérieur au prix de la première le fol enchérisseur est tenu de payer la totalité de son prix quand l'adjudicataire sur folle enchère ne paie pas le sien ².

Cette seconde opinion est la plus conforme aux principes. « Par ces mots : *prix de la revente*, dit un arrêt

¹ Chauveau sur Carré, *Quest.* 2.432 *quinquies* ; Bioche, *vo cit.*, n° 57.

² Garsonnet, t. 4, § 754, p. 417. Larombière, *Obligations*, t. 2, sur l'art. 1184, n° 16. Boitard, Colmet-Daage et Glasson, t. 2, n° 1005.

de la Cour de cassation du 25 février 1835, le législateur n'a entendu et pu entendre que le prix sérieux et effectif qui réalisera seul au profit des créanciers du saisi un gage pécuniaire sur lequel ils puissent faire valoir utilement les créances qui ont été les causes de la poursuite d'expropriation forcée. « Le même arrêt ajoute : « Si la position d'un fol enchérisseur ne doit pas être aggravée par la témérité d'un second, le fait de celui-ci ne saurait améliorer la position du premier jusqu'au point de l'exonérer complètement des suites de sa propre témérité, ce qui, dans le cas d'insolvabilité du second acquéreur, priverait les créanciers des droits, que déjà et par le seul fait de l'adjudicataire, ils avaient acquis contre lui ¹.

Le système contraire permettrait au fol enchérisseur de s'exonérer, au moyen d'une collusion facile, des conséquences de sa propre faute. Pour priver les créanciers du droit que l'adjudication leur a fait acquérir, il n'aurait qu'à s'entendre avec un insolvable pour que ce dernier, lors de la revente sur folle enchère, devînt adjudicataire moyennant un prix supérieur à celui de la première adjudication.

Non seulement le fol enchérisseur reste tenu après la folle enchère de l'excédent de son prix sur celui du nouvel adjudicataire, mais il doit encore les intérêts de la totalité de son prix, jusqu'au jour de la nouvelle adjudication ; à titre de compensation des fruits qu'il a

¹ Cass., 25 février 1835 (D. *Rép.*, v^o *Contrainte par corps*, n^o 351)
Cass., 22 décembre 1879 (D. 80, 1, 112).

perçus et les intérêts de la différence à partir de cette date.

Les créanciers peuvent introduire dans le cahier des charges en vertu duquel la vente se poursuit une clause qui stipule que « les adjudicataires devront les intérêts de leur prix du jour où le fol enchérisseur en était tenu sauf à poursuivre à leurs risques et périls, le recouvrement des fruits et revenus à compter de la même époque ». Le fol enchérisseur a essayé d'échapper à ce remboursement, en alléguant qu'il ne devait rien au nouvel adjudicataire et que le paiement intégral des intérêts était mis à la charge de celui-ci. Mais il a été jugé qu'une telle clause ne peut avoir pour effet de dégager le fol enchérisseur : sa condition ne pouvant être aggravée par cela qu'on met à la charge d'un autre, sauf recours contre lui, des intérêts dont il est lui-même incontestablement débiteur ¹.

L'adjudicataire, non plus, ne saurait se plaindre de cette clause, d'abord parce qu'il a dû en prendre connaissance avant l'adjudication et que, libre de ne pas enchérir à cette condition, il s'est cependant engagé à exécuter le cahier des charges, ensuite parce que ce n'est là, en définitif, qu'une augmentation de son prix et qu'il importe peu, pour la validité de cette stipulation, qu'elle ait eu lieu indirectement sous le nom d'intérêt, ou directement sous le nom de capital. Et cet adjudicataire peut se voir condamner à effectuer ce

¹ Cass., 17 août 1853 (D. 54, 1, 382) ; Bourges, 25 mars 1872 (D. 73, 2, 151).

paiement sans déduction des sommes déjà versées par l'adjudicataire primitif, alors d'ailleurs qu'il est constaté que le recours réservé à l'adjudicataire sur folle enchère contre l'adjudicataire primitif ne doit pas en souffrir¹.

Quand la revente n'atteint pas le prix de la première adjudication, le fol enchérisseur doit-il de plein droit les intérêts de la différence restant à sa charge ou les doit-il seulement à partir du jour de la demande qui lui en est faite en justice ? Si on considère qu'il doit la différence en moins à titre de dommages-intérêts, on dira que les intérêts ne courront que du jour de la demande² ; si l'on ne voit dans cette somme laissée à la charge du fol enchérisseur qu'une partie de l'ancien prix dont il reste personnellement tenu, les intérêts continueront à courir de plein droit pour cette partie du prix dans les conditions où ils couraient pour la totalité du prix avant la revente.

§ IV. — FRAIS ET REMBOURSEMENTS QUI PEUVENT ÊTRE RÉCLAMÉS PAR LE FOL ENCHÉRISSEUR.

Le fol enchérisseur doit supporter définitivement les frais personnels de son adjudication, c'est-à-dire le coût de la grosse, la signification et la transcription du jugement qui a prononcé la folle enchère. Les frais de

¹ Cass., 23 juin 1873 (S. 74, 1, 64).

² Chauveau sur Carré, *Quest.* 2432 *sexies* ; Paris, 11 juillet 1829 (S. 29, 2, 335).

commandement et de poursuites nécessités par l'inexécution du cahier des charges, incombent également au fol enchérisseur, puisque c'est lui qui les a nécessités ; on considère ces frais, lors même qu'ils sont payables en sus du prix, comme en faisant partie, de telle sorte que la différence en moins entre les deux adjudications doit s'accroître du chiffre de cet accessoire¹.

Mais il a droit au remboursement des dépenses utiles qu'il a faites pour conserver l'immeuble pendant qu'il l'avait en sa possession, pourvu que l'amélioration qui en est résultée dure encore au moment de la seconde adjudication. Il rentrera aussi dans la partie de son prix qu'il a déjà payée. Enfin, les droits de mutation qu'il a déjà payés lui seront rendus, déduction faite de ceux qui ont été perçus sur la différence en moins entre le prix de la première adjudication et celui de la seconde. Car si l'article 740 met à sa charge la différence entre ces deux prix, il est juste qu'il supporte par la même raison le droit de mutation qui est dû sur cette différence².

Pour écarter des difficultés pratiques qui peuvent se présenter, par exemple dans le cas où certains immeubles qui avaient été compris dans la première adjudication, ne le sont pas dans la folle enchère, le cahier des charges renferme souvent une clause d'après laquelle, « dans aucun cas, le fol enchérisseur ne pourra répéter soit contre le nouvel adjudicataire, soit contre la partie

¹ Paris, 1^{er} mai 1810 ; 27 juillet 1825 (S. Chr.).

² Bioche, *v^o cit.*, n^o 117 ; Riom, 12 juillet 1838.

saisie à qui ils demeureront acquis à titre de dommages-intérêts, les frais de poursuite, de vente, ni ceux d'enregistrement, de greffe et d'hypothèque qu'il aurait payés et qui profiteront au nouvel adjudicataire ».

Cette clause si claire a cependant donné lieu à des difficultés. La Cour de Rennes en a absolument méconnu le but en décidant qu'elle ne doit pas être interprétée en ce sens que le nouvel adjudicataire sera déchargé de l'obligation de payer les frais de son adjudication jusqu'à concurrence de ceux acquittés par l'adjudicataire primitif, mais en ce sens que le fol enchérisseur ne peut pas lui réclamer le remboursement de ces frais, qui doivent être payés par l'adjudicataire à la partie saisie ou à ses créanciers¹.

Une autre difficulté sur cette clause a été tranchée par la Chambre des requêtes. Elle a décidé que la clause du cahier des charges, qui interdit à l'adjudicataire fol enchérisseur de répéter les frais de vente, ne peut être opposée au tiers qui a payé ces frais de bonne foi entre les mains de l'avoué, en se faisant subroger aux droits privilégiés de celui-ci².

On rencontre encore parfois dans les cahiers de charges une clause plus rigoureuse. Elle stipule que les paiements faits en exécution du cahier des charges tant sur le prix principal que sur ses accessoires, seraient acquis au vendeur et aux créanciers. La Cour de cassation a validé cette clause qui oblige simple-

¹ Rennes, 3 août 1863 (S. 64, 2, 79).

² Cass., 11 août 1846 (S. 47, 1, 524).

ment le fol enchérisseur à s'abstenir de faire des paiements partiels s'il pressent qu'il ne pourra remplir toutes les conditions du cahier des charges¹.

§ V. — EFFETS DE LA FOLLE ENCHÈRE SUR L'ORDRE
OUVERT A LA SUITE DE LA PREMIÈRE ADJUDICATION.

Le Code de 1806 ne s'était pas expliqué sur les effets que pouvait produire la revente sur folle enchère, intervenant dans le cours de l'ordre et même après le règlement définitif et la délivrance des bordereaux. Il n'avait pas dit si la différence dans le prix en plus ou en moins devait donner lieu à une nouvelle procédure. L'article 779 modifié par la loi du 21 mai 1858 a répondu négativement. Il suffit que le juge commissaire modifie l'état de collocation suivant les résultats de l'adjudication et rende les bordereaux exécutoires contre le nouvel adjudicataire. Cette loi n'a fait d'ailleurs que confirmer la jurisprudence antérieurement établie.

L'article 779 distingue deux cas ; il suppose d'abord que l'adjudication sur folle enchère a lieu pendant le cours de l'ordre ; et en second lieu qu'elle suit la clôture des opérations.

1^o L'adjudicataire n'ayant pas satisfait aux clauses du cahier des charges qui n'ont pas trait au paiement du prix, la folle enchère est poursuivie contre lui pendant la procédure d'ordre. L'adjudication a lieu pen-

¹ Cass., 24 février 1846 (S. 46, 1, 279).

dant l'essai d'ordre amiable ou après qu'il a échoué pendant l'ordre judiciaire ou l'instance en attribution. Le poursuivant ou la partie la plus diligente mentionné au procès-verbal de l'adjudication sur folle enchère, la date du jugement qui l'a prononcée, le nom du nouvel adjudicataire et les conditions de la nouvelle adjudication. En même temps, il requiert le juge par un dire de donner à la procédure une direction appropriée aux circonstances. Quant au nouvel adjudicataire, il n'est pas tenu de signifier son titre au poursuivant, c'est à celui-ci de veiller à l'exécution des obligations de l'adjudicataire, de prévoir la folle enchère et de s'informer de l'adjudication qui en est résultée¹.

Si l'essai d'ordre amiable est encore pendant le juge y convoque le nouvel adjudicataire sur folle enchère, conformément à l'article 751 sans que l'oubli de cette formalité ne soit une clause de nullité. Si le juge commissaire n'a pas encore dressé l'état provisoire de collocation, il y procédera exactement comme si l'ordre eût été ouvert sur la seconde adjudication.

Enfin, si l'adjudication sur folle enchère n'a lieu qu'après la dénonciation du règlement provisoire, l'article 779 prescrit simplement au juge de conformer le règlement définitif aux résultats de la nouvelle adjudication. Les créanciers sont alors colloqués quel que soit leur nombre suivant les rangs qui leur appartiennent sans avoir égard au chiffre de la somme à distribuer.

¹ Garsonnet, t. IV, § 856 ; Bioche, *op. cit.*, v^o *Ordre*, n^o 775.

Si cette somme, à la suite de la revente, est plus ou moins élevée que le prix de la première adjudication, il arrivera que des créanciers jusqu'alors exclus se trouveront colloqués en ordre utile, ou à l'inverse que des créanciers jusqu'alors utilement colloqués se trouveront finalement exclus ¹.

Si la première adjudication a été transcrite, ces changements peuvent être faits avant la transcription de la seconde, car le cours des inscriptions qui pouvaient être prises du chef du saisi et des précédents propriétaires, est désormais arrêté, et les droits du fol enchérisseur étant résolus, sans que ceux du saisi revivent, nul n'a pu prendre inscription du chef de ce dernier ².

2^o L'adjudicataire n'ayant pas payé les bordereaux trois jours après qu'ils lui ont été signifiés, la folle enchère est poursuivie contre lui après la clôture de l'ordre, soit que l'essai d'ordre amiable ait abouti, soit que l'ordonnance qui clôt l'ordre judiciaire ait été rendue, soit que le tribunal ait prononcé sur l'ordre réglé par voie d'instance. L'article 779 défend alors de recommencer la procédure : il prescrit de rendre les bordereaux exécutoires contre le nouvel adjudicataire, par une simple mention mise au bas par le juge ou par le greffier en les modifiant, s'il y a lieu, par suite de la

¹ Seligman, *op. cit.*, n^o 721.

² Garsonnet, t. IV, § 856 ; Bioche, *op. et v^o cit.*, n^o 781. — *Contra* : Chauveau sur Carré, *Quest.* 2620.

différence qui peut exister entre les deux adjudications ¹.

Si la revente produit une somme supérieure au prix de la première adjudication, la totalité du prix de la seconde adjudication appartient aux créanciers inscrits jusqu'à leur complet désintéressement. Il y a lieu simplement à un supplément d'ordre pour faire délivrer des bordereaux à des créanciers qui n'avaient pu venir en rang utile pour en obtenir contre le premier adjudicataire. Si après que tous les créanciers sont payés, il existe un reliquat, il sera attribué au saisi.

Quand la revente n'atteint pas le chiffre de l'adjudication primitive, les créanciers qui ne se trouvent plus colloqués en ordre utile ne reçoivent pas de bordereaux contre le nouvel adjudicataire, mais à qui sera dévolue la différence en moins dont le fol enchérisseur est tenu en vertu de l'article 740 ? Si on décide que l'excédent du prix mis à la charge du fol enchérisseur est dû par lui à titre de dommages-intérêts, on induira que la somme dont le fol enchérisseur est débiteur à ce titre est le gage de tous ses créanciers hypothécaires et chirographaires, attendu qu'elle constitue un capital mobilier sur lequel les créanciers hypothécaires n'ont aucun droit de préférence ². Si au contraire on admet que le fol enchérisseur doit cette différence à titre de complément de prix, on dira que tant que les créan-

¹ Garsonnet, *loc. cit.* ; Bioche, *v^o cit.*, n^o 786. — Chauveau sur Carré, *Quest.* 2620 *bis*.

² Chauveau sur Carré, *Quest.* 2432 *quinquies*.

ciers hypothécaires ne sont pas désintéressés, les créanciers chirographaires n'ont rien à prendre sur cette somme, car elle n'est que la représentation d'une partie du prix qui aurait été attribuée aux créanciers inscrits, si l'adjudicataire avait tenu ses engagements ¹.

Nous avons vu que lorsque le fol enchérisseur propriétaire sous condition résolutoire est en même temps créancier hypothécaire, ses droits ne sont pas éteints par la confusion ou la compensation et il lui est délivré un bordereau de collocation. Mais si la folle enchère laisse une différence en moins à sa charge, son bordereau perd toute sa valeur jusqu'à concurrence de la somme dont il est tenu à raison de sa folle enchère. Ce résultat se produira alors même que ses créanciers chirographaires auraient obtenu une collocation en sous-ordre sur cette créance. Ceux-ci sont mal fondés à soutenir que les collocations à leur profit résultant d'un règlement définitif passé en force de chose jugée, ne peuvent être modifiées par les effets de la folle enchère. Car ces sous-collocations ne leur ont fait acquérir aucun droit privatif ou personnel distinct à l'encontre des autres créanciers hypothécaires. Ils n'ont d'autre position dans l'ordre que celle de leur propre débiteur dont ils sont dans ce cas les ayants-droit ; ils agissent comme de simples créanciers admis à faire valoir les droits de leur débiteur, tels que celui-ci les possède et par conséquent ils sont assujettis à subir les exceptions

¹ Cass., 2 mai 1851 (D. 52, 2, 253) ; Nîmes, 30 janvier 1861 (S. 61, 2, 620) ; Cass., 12 août 1862 (S. 62, 1, 1028).

et à encourir les déchéances que celui-ci subit ou encourt lui-même ¹.

§ VI. — EFFETS DE LA FOLLE ENCHÈRE RELATIVEMENT
A LA TRANSCRIPTION.

Si l'adjudication sur folle enchère a lieu à une époque où le jugement qui a prononcé la première adjudication n'a pas encore été transcrit, le nouvel adjudicataire devra faire transcrire sa propre adjudication, et il demeurera exposé jusque-là aux inscriptions et transcriptions qui pourront se produire du chef du saisi ou des précédents propriétaires.

Mais si la folle enchère ne se produit qu'après la transcription du premier jugement, les uns disent que la seconde adjudication n'aura pas besoin d'être transcrite et que l'adjudicataire sur folle enchère pourra se contenter de faire mentionner en marge de cette transcription le jugement d'adjudication rendu à son profit ; les autres, au contraire, exigent outre la mention marginale prescrite par l'article 4 de la loi du 23 mars 1855, la transcription dont parle l'article 1^{er} 4^o de la même loi.

C'est assurément la première solution qui doit être adoptée. Une double transcription serait inutile. La propriété du nouvel adjudicataire remonte en effet au jour de la première adjudication, en sorte qu'il est ré-

¹ Cass., 23 janvier 1878 (S. 79, 1, 75) ; Grenoble, 14 juin 1880 (S. 1881, 2, 34).

puté avoir succédé au premier sans interruption, et sans que le saisi eût recouvré à un seul moment la propriété¹. L'opinion adverse soutient au contraire que la propriété du nouvel adjudicataire ne date que du jour de l'adjudication sur folle enchère, et que le saisi est redevenu propriétaire à partir de la première adjudication comme si elle n'avait jamais eu lieu².

Mais comme le fait remarquer M. Garsonnet : « Une procédure qui a pour but de procurer aux créanciers la réalisation de leur gage ne doit ni modifier leur situation respective en rendant de nouveau sujettes à la péremption des inscriptions qui n'y étaient plus soumises, ni surtout rendre au saisi, à ses ayants-cause, et à ceux des précédents propriétaires les droits que la première adjudication leur avait enlevés³ ».

L'article 779 du Code de procédure fournit depuis la loi du 21 mai 1858 un puissant argument à l'appui de ce système, en disposant que l'adjudication sur folle enchère intervenant dans le cours de l'ordre et même après le règlement définitif et la délivrance des bordereaux ne donne pas lieu à une nouvelle procédure. Or, le but de la transcription étant d'arrêter les inscriptions, si on transcrivait une seconde fois, il faudrait comprendre dans le nouvel ordre les inscriptions prises

¹ Garsonnet, t. 4, § 755 ; Aubry et Rau, t. 2, p. 296 ; Seligman, nos 704 et 705 ; Larombière, t. 2, sur l'art. 1184, n° 16.

² Troplong, *Privilèges et hypothèques*, t. 3, n° 721 ; Chauveau sur Carré, *Quest.* 2420 ; Rodière, t. 2, p. 301 ; Cass., 14 décembre 1896 (D. 97, 1, 153).

³ Garsonnet, *loc. cit.*

jusqu'au jour de la seconde transcription, c'est-à-dire du chef du fol enchérisseur, ce qui est contraire à l'article 779. La mention en marge de la première transcription doit donc suffire.

CHAPITRE VI

L'ADJUDICATION SUR FOLLE ENCHÈRE PEUT-ELLE ÊTRE SUIVIE DE SUREN- CHÈRE ?

C'est une question très controversée de savoir si l'adjudication sur folle enchère peut être suivie d'une surenchère. Nous examinerons successivement si l'adjudication sur folle enchère peut être suivie d'une surenchère d'un sixième, si elle peut être suivie d'une surenchère du dixième.

1^o *Surenchère du sixième.* — En matière de ventes judiciaires volontaires ou forcées, toute personne peut dans les huit jours qui suivent l'adjudication former une surenchère du sixième du prix principal. Cette surenchère est-elle possible après une adjudication sur folle enchère ?

Suivant un premier système admis par la majorité des arrêts, la négative doit être adoptée. Cette opinion se base sur les considérations suivantes : la surenchère est un droit tout exceptionnel, car elle tend à dépouiller l'adjudicataire du bénéfice d'une propriété acquise par un titre régulier, et cette faculté ne saurait être admise que dans les cas où elle est formellement autorisée par

la loi. Or la faculté de surenchérir autorisée en matière de saisie immobilière par l'article 708 ne saurait être admise après une adjudication sur folle enchère, puisqu'aucun texte ne la déclare applicable au cas dont il s'agit.

La loi de 1841 l'a d'ailleurs repoussée implicitement puisque les articles 739 et 740, en renvoyant pour les formes et les effets de la folle enchère aux articles 705 et 706, 707 et 711, omettent les articles 708 à 710 relatifs à la surenchère. Il y a d'ailleurs toutes les chances possibles pour qu'un immeuble adjudgé deux fois avec toutes les garanties de publicité et de concurrence ait atteint sa véritable valeur. Il est vrai que le prix de la revente peut être inférieur à celui de la première adjudication, mais l'article 740 en déclarant le fol enchérisseur tenu par corps de la différence entre son prix et celui de la revente sur folle enchère prouve que dans la pensée de la loi, le prix de cette revente est fixé irrévocablement, et ne peut être modifié par l'effet d'une surenchère. Enfin lors de la discussion de la loi du 25 mai 1858, lorsqu'il fut proposé devant le Conseil d'Etat, d'accorder aux créanciers inscrits le droit de surenchérir après folle enchère, ce projet fut rejeté par la raison qu'il ne fallait pas que le sort de la propriété demeure indéfiniment en suspens ¹.

¹ Toulouse, 21 février 1835 (D. *Rép.*, v° *Surenchère*, n° 287); Cass., 24 décembre 1845 (D. 46, 1, 38); Orléans, 5 décembre 1846 (D. 47, 2, 90); Cass., 30 juin 1847 (D. 47, 1, 203); Bordeaux, 20 décembre 1848 (D. 50, 2, 51); Cass., 24 mars 1851 (D. 51, 1, 119);

La majorité des auteurs combat avec raison cette jurisprudence. La défense de surenchérir conduit à procurer au nouvel adjudicataire un bénéfice plus ou moins considérable au détriment des créanciers. Généralement l'immeuble est déprécié par suite de folle enchère. Les amateurs se disent que si l'adjudicataire ne paie pas, c'est qu'il a acheté l'immeuble à un prix trop élevé, et la revente se fait à un prix presque toujours inférieur à celui de la première adjudication. Dès lors n'est-il pas conforme à l'intérêt des créanciers d'autoriser une surenchère du sixième pour que l'immeuble soit porté à sa véritable valeur ?

Pourquoi écarter une surenchère qui a pu ne pas se manifester après la première adjudication parce que le prix en paraissait trop élevé, mais qui se produira vraisemblablement après la seconde ? Aucun texte ne l'interdit, car l'art. 739 ne règle que la forme de l'adjudication sur folle enchère, sans s'occuper de ce qui la suit. Enfin on ne peut invoquer l'incertitude que l'admission de la surenchère ferait peser sur le sort de la propriété ; l'adjudicataire sur folle enchère serait mal fondé à se plaindre d'une condition qui depuis la loi de 1841 se

Paris, 24 mai 1860 (D. 60, 2, 164) ; Bordeaux, 23 juillet 1861 (D. 62, 2, 126) ; Cass., 11 mars 1863 (D. 63, 198) ; Cass., 14 mars 1870 (D. 70, 1, 338) ; Bourges, 8 avril 1873 (D. 74, 2, 144) ; Cass., 24 avril 1881 (D. 81, 1, 405) ; 24 juillet 1882 (D. 83, 1, 256) ; 31 mars 1884 (D. 84, 1, 404) ; Alger, 7 novembre 1892 (D. 94, 2, 16).

Aubry et Rau, t. III, n° 501 ; Rousseau et Laisney, n° 270 ; *Petit Traité des Surenchères*, p. 176.

trouve de droit dans toutes les ventes judiciaires même réputées volontaires ¹.

Lorsque la revente sur folle enchère intervient à la suite d'une première surenchère, l'admission d'une nouvelle surenchère du sixième est encore plus délicate. La jurisprudence admet que la règle « surenchère sur surenchère ne vaut » est un principe d'ordre public qui s'oppose formellement à toute nouvelle surenchère et qu'il n'y peut être dérogé par des conventions particulières ². Mais cette opinion ne tient pas compte de ce que la folle enchère constituant une condition résolutoire efface rétroactivement la surenchère qui lui a donné lieu. D'ailleurs les motifs donnés en faveur de la surenchère dans le cas précédent se présentent dans celui-ci et même avec plus de force. Si l'adjudication sur folle enchère a eu lieu pour un prix inférieur à celui de la première adjudication, ce prix ne représente probablement pas la valeur exacte de l'immeuble et on ne peut enlever aux créanciers la dernière chance qui leur reste de le voir monter plus haut ³.

2^o *Surenchère du dixième.* — Cette surenchère est

¹ Garsonnet, t. IV, § 757 ; Boitard, Colmet-Daage et Glasson, t. II, n^o 1004 ; Chauveau sur Carré, *Quest.* 2431 *quinquies* ; Rodière, t. II, p. 339 ; Bioche, v^o *cit.*, n^o 55 ; Pigeau, t. II, p. 393 ; Besançon, 28 décembre 1848 ; Alger, 6 juin 1881 (D. 63, 1, 98) ; Toulouse, 11 juin 1881 (D. 82, 2, 78).

² Colmar, 13 mai 1867 (D. 58, 2, 45) ; Bourges, 8 avril 1873 (74, 2, 144) ; Pau, 28 mars 1860 (D. 60, 2, 183).

³ Garsonnet, *loc. cit.* ; Boitard, Colmet Daage et Glasson, *loc. cit.* ; Chauveau sur Carré, *loc. cit.*

ouverte par l'article 2185 du Code civil à tout créancier hypothécaire dont le titre est inscrit, pendant les quarante jours qui suivent la notification à lui adressée par le tiers acquéreur de l'immeuble affecté à la garantie de sa créance. S'il pense que l'immeuble a été vendu au-dessous de sa valeur, il peut requérir la mise aux enchères, à condition de porter le prix à un dixième en sus de celui stipulé au contrat ou déclaré par l'acquéreur.

La question de savoir si la surenchère du dixième est admissible après une revente sur folle enchère, a aussi donné lieu à une vive controverse. Certains auteurs se sont fondés sur des arguments déjà présentés pour repousser la surenchère du sixième.

L'article 739, relatif à la revente sur folle enchère, omet de citer parmi les dispositions rendues applicables à cette procédure les articles 708 et 710 du même Code, relatifs à la surenchère, alors qu'il relate les articles 705, 706, 707 à 711. C'est donc que le législateur a voulu proscrire la folle enchère dans notre cas. Enfin, l'article 740 du Code de procédure prouve bien que le prix obtenu à la suite de la revente sur folle enchère est définitif, puisqu'il oblige l'acquéreur fol enchérisseur à payer la différence entre son prix d'acquisition et celui de la revente sur folle enchère¹.

La majorité des auteurs et la jurisprudence sont d'accord pour repousser cette opinion. D'abord, l'argument tiré de l'article 739 ne pourrait être invoqué que

¹ Pont, *Traité des privilèges et hypothèques*, t. II, n° 1350.

pour la surenchère visée par les articles 708 à 710, c'est-à-dire pour la surenchère du sixième, et même, en cette matière, nous avons vu qu'on ne pouvait l'invoquer.

Ce serait une atteinte au droit du créancier hypothécaire que de prétendre lui enlever le bénéfice de la surenchère du dixième, après une revente sur folle enchère. Le seul fait que l'acquéreur ne remplit pas ses engagements, ne peut priver de ce bénéfice les créanciers hypothécaires, alors surtout qu'ils ont pu ignorer la vente. La purge présente pour le créancier hypothécaire un grave désavantage, puisqu'elle le met dans l'alternative ou d'accepter un prix peut-être insuffisant, ou de contracter un engagement personnel qui peut devenir très onéreux.

On doit le laisser à même de choisir entre ces deux partis.

La publicité donnée à la revente sur folle enchère n'est pas suffisante pour permettre au créancier inscrit de se porter adjudicataire et de suivre les enchères si bon lui semble ; les règles de cette procédure ne comportent pas de dénonciation individuelle. Si on admettait cette règle *surenchère sur folle enchère ne vaut*, on aboutirait à soutenir qu'une vente purement volontaire, et que les créanciers n'auraient pu surveiller, fixerait définitivement le prix de leur gage et commencerait à leur insu la purge de leur hypothèque¹. La revente sur folle enchère a la plupart du temps pour

¹ Cass., 6 juillet 1864 (D. 64, 1, 279).

effet d'abaisser le prix de l'immeuble, au grand détriment des créanciers ; la surenchère a pour conséquence de le ramener à sa véritable valeur.

Enfin l'article 740 du Code de procédure ne peut fournir aucun argument contre la possibilité d'une surenchère du dixième après revente sur folle enchère. Le nouveau prix, en faisant disparaître celui de l'aliénation sur folle enchère, sera substitué à lui dans l'application de l'article 740, de sorte que le fol enchérisseur ne sera plus obligé qu'à la différence entre son prix ordinaire et le prix de la revente sur surenchère après folle enchère.

La possibilité de la surenchère du dixième en matière de vente volontaire, même après revente sur folle enchère, est maintenant admise sans conteste par la jurisprudence ¹.

Cette doctrine a été affirmée dans un arrêt fortement motivé du 6 juillet 1864 de la Chambre Civile : « Attendu, dit la Cour, que sur la notification d'un contrat de vente fait pour purger les hypothèques, tous créanciers inscrits ont le droit, en vertu de l'article 2185, C. Civ., de faire une surenchère du dixième ; que ce droit spécial, accordé à certains créanciers, est une conséquence de l'hypothèque ; qu'il est nécessaire pour en

¹ Paris, 10 mai 1834 (D. 34, 2, 155 ; Dijon, 7 mars 1855 (D. 55, 2, 126) ; Bordeaux, 23 juillet 1861 (62, 2, 126).

Aubry et Rau, t. 3, § 293 *bis*, p. 449. — Pont s'est rallié à cette opinion dans la 2^e édition de son *Traité des privilèges et hypothèques*, n° 1350.

assurer l'efficacité, fixer le prix de l'immeuble, et empêcher l'aliénation du gage au-dessous de sa juste valeur ; qu'il sert aussi de base à la purge des hypothèques ; que les créanciers hypothécaires ne peuvent perdre ce droit important que par leur renonciation ou par une disposition de la loi.

« Attendu qu'aucun article du Code civil ou du Code de procédure civile ne leur en interdit l'exercice après une vente volontaire suivie de revente sur folle enchère, vente et revente auxquelles ils n'ont pas été parties et qu'ils peuvent n'avoir pas connues ; qu'il résulte il est vrai de la combinaison des articles 739, 708, 709 et 711 du Code de procédure que si une expropriation forcée, poursuivie en présence des créanciers inscrits aux termes de l'article 692, a été suivie d'une revente sur folle enchère, cette revente sur folle enchère ne rouvre pas le droit de surenchère du sixième que l'article 708 permet à toute personne ; mais que l'on ne saurait étendre par analogie ce que le Code de procédure dit de la surenchère du sixième permise à tous, à la surenchère du dixième qui est expressément accordée par le Code civil aux créanciers hypothécaires et qui est une conséquence de leurs droits ; que s'il en était autrement, une vente purement volontaire et qu'ils n'auraient pu surveiller fixerait définitivement le prix de leur gage et commencerait à leur insu la purge de leurs hypothèques ; que l'on objecte inutilement qu'il ne peut y avoir surenchère sur surenchère, qu'en effet dans le silence de la loi la revente sur folle enchère

n'est pas assimilable à la surenchère ; que leur but n'est pas le même, et surtout que le résultat en est tout à fait différent, la surenchère amenant toujours une augmentation du prix, tandis que la folle enchère est presque toujours suivie d'une diminution ; que cette différence est constatée par l'article 838 du Code de procédure ; que cet article qui règle les formes de la surenchère sur aliénation volontaire dit bien qu'il ne peut y avoir surenchère du sixième après surenchère du dixième, mais qu'il ne dit pas que la surenchère du dixième n'aura pas lieu par le seul motif qu'il y a eu revente sur folle enchère, et que ce silence est d'autant plus significatif que ce même article autorise expressément la revente sur folle enchère après surenchère du sixième ¹. »

Mais la jurisprudence dénie la possibilité d'une surenchère du dixième après adjudication sur folle enchère précédée elle-même d'une première surenchère comme contraire à la règle *surenchère sur surenchère ne vaut* (art. 838 et 965, C. Pr.). On a fait remarquer, à l'encontre de cette opinion, que les créanciers inscrits ne doivent pas être victimes d'un fait qui a pu se passer à leur insu, et qu'ils n'ont pu prévoir et empêcher, et que la première surenchère doit être tenue pour résolue par l'effet de l'adjudication sur folle enchère.

La jurisprudence répond qu'on ne peut tenir en suspens indéfiniment l'effet d'un contrat passé en justice

¹ Cass., 6 juillet 1864 (D. 64, 1, 279).

et qu'il n'est pas exact de présenter la première adjudication comme complètement effacée puisque l'adjudicataire reste tenu du paiement du prix, que c'est là un résultat persévérant du premier jugement d'adjudication, lequel suffit pour empêcher de le considérer comme n'ayant jamais existé ¹.

Si l'on consulte les principes, il faut convenir que les arguments de la jurisprudence sont fort contestables. Il est indéniable que la folle enchère opère résolution de la même manière qu'une véritable condition résolutoire. Elle fait disparaître la surenchère précédente, elle devient la véritable adjudication sur saisie immobilière. Il est vrai qu'il subsiste à la charge du premier surenchérisseur une partie de ses obligations, mais ses droits sont anéantis.

¹ Colmar, 13 mai 1857 (D. 58, 2, 45) ; Paris, 24 mai 1860 (D. 60, 2, 183) ; Cass., 21 octobre 1889 (D. 90, 1, 11).

CHAPITRE VII

ENREGISTREMENT.

L'article 69, § 7, n° 1, de la loi du 22 frimaire an VII, ne soumet l'adjudicataire sur folle enchère au droit de mutation que sur ce qui excède le prix de la précédente adjudication. « L'administration de l'enregistrement ne peut donc réclamer un premier droit proportionnel sur la première adjudication, et un second droit sur la deuxième. Une mutation unique ne peut, en effet, donner ouverture qu'à un seul droit. Si le prix de la première adjudication est supérieur à celui de la seconde, le fol enchérisseur tenu de cette différence envers les créanciers, doit payer au fisc le droit de mutation de cette différence.

Si, au contraire, le prix de la seconde adjudication est supérieur à celui de la première, le nouvel adjudicataire ne doit le droit de mutation que sur son prix.

L'adjudicataire sur folle enchère doit supporter, à moins de stipulation contraire, insérée au cahier des charges, les droits de mutation sur la totalité du prix.

Si le fol enchérisseur a payé les droits de mutation correspondant à la première adjudication, le fisc ne

les lui rend pas, en vertu de l'article 100 de la loi du 22 frimaire an VII. Le nouvel adjudicataire devra rembourser au fol enchérisseur les avances faites par celui-ci jusqu'à concurrence de la somme correspondant à son prix d'acquisition. Si le fol enchérisseur n'a pas payé le droit de mutation sur la première adjudication, l'adjudicataire sur folle enchère le paie sur la totalité de son prix. Mais en cas d'insolvabilité du second adjudicataire, la régie de l'enregistrement peut exiger, du fol enchérisseur, le montant des droits encourus sur sa propre adjudication. Faute de les avoir acquittés dans le délai fixé par l'article 20 de la loi du 22 frimaire an VII, il encourt le droit en sus, sur la totalité de son prix ¹.

Ces principes de la jurisprudence fiscale prouvent bien que le fol enchérisseur a été propriétaire, mais que sa propriété a été résolue par l'effet de la folle enchère. Les droits sont tombés rétroactivement, mais l'adjudication nouvelle ne le dégage pas vis-à-vis de l'Etat à qui les droits d'enregistrement restent dus.

On trouve une application des effets de la condition résolutoire, en matière fiscale, dans une hypothèse particulièrement intéressante. Il s'agit du cas où le fol enchérisseur vient à décéder avant d'avoir payé son prix ; plus tard, l'immeuble est fol enchéri. Quel droit l'administration peut-elle réclamer aux héritiers ?

Pour résoudre cette difficulté, il est nécessaire de

¹ Gabriel Demante, *Principes d'enregistrement*, t. 1, p. 209. — Cass., 24 août 1853 (S. 53, 1, 770) ; 4 janvier 1854 (S. 55, 1, 601).

faire des distinctions. Si la folle enchère a été poursuivie dans les six mois du décès, les héritiers ne sont tenus au paiement d'aucun droit de mutation, puisque, par suite de la résolution de la vente, l'immeuble est censé n'avoir jamais fait partie du patrimoine du fol enchérisseur. Mais si la folle enchère se place après l'expiration des six mois, l'administration peut-elle réclamer le droit aux héritiers malgré la résolution opérée ?

Si la revente est poursuivie après qu'ils ont payé le droit de mutation, ils n'auront rien à réclamer, puisque les droits régulièrement perçus ne sont pas sujets à restitution¹ ; mais, s'ils n'ont pas encore payé au moment de la revente, la première adjudication ne peut donner lieu à un droit de mutation par décès, car le droit de leur auteur étant résolu, il n'existe plus contre eux, ni cause ni base de perception². Ces solutions sont d'accord avec les principes qui dominent la jurisprudence fiscale.

¹ Cass., 14 février 1825 (S. 26, 1, 37).

² Cass., 2 février 1819 (S. 19, 1, 346).

Vu :

Par le Doyen, président de la thèse,
GLASSON.

Vu et permis d'imprimer :
Le Vice-Recteur de l'Académie de Paris,
GRÉARD.

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION.....	5
-------------------	---

CHAPITRE PREMIER

Dans quels cas y a-t-il lieu à la procédure de folle enchère?	13
I. Quelles sont les ventes susceptibles de folle enchère?.	15
II. Pour quelles causes la folle enchère peut-elle être intentée?.....	27

CHAPITRE II

Qui peut poursuivre la revente de folle enchère ?.....	57
---	----

CHAPITRE III

Contre qui la folle enchère peut-elle être poursuivie ?.	73
---	----

CHAPITRE IV

Procédure de la folle enchère.....	87
§ 1. Compétence ..	87
§ 2. Procédure non compliquée d'incidents.....	90
§ 3. Incidents.....	104
§ 4. Adjudication.....	116
§ 5. Voies de recours contre les jugements et arrêts.....	119

CHAPITRE V

Effets de la revente sur folle enchère.....	128
§ 1. Nature du droit du fol enchérisseur.....	129
§ 2. Effets de la folle enchère sur les droits du fol enchérisseur.....	134

§ 3. Effets de la folle enchère sur les obligations du fol enchérisseur.....	143
§ 4. Frais et remboursements qui peuvent être réclamés par le fol enchérisseur.....	157
§ 5. Effets de la folle enchère sur l'ordre ouvert à la suite de la première adjudication.....	160
§ 6. Effets de la folle enchère relativement à la transcription.....	165

CHAPITRE VI

L'adjudication sur folle enchère peut-elle être suivie de surenchère ?.....	168
§ 1. Surenchère du sixième.....	168
§ 2. Surenchère du dixième.....	171

CHAPITRE VII

Enregistrement.....	178
----------------------------	------------

A. PEDONE, IMPRIMEUR-ÉDITEUR, PARIS.

